

**IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT**

**TESIS**



**OLEH:**

**Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi**

**18921062**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

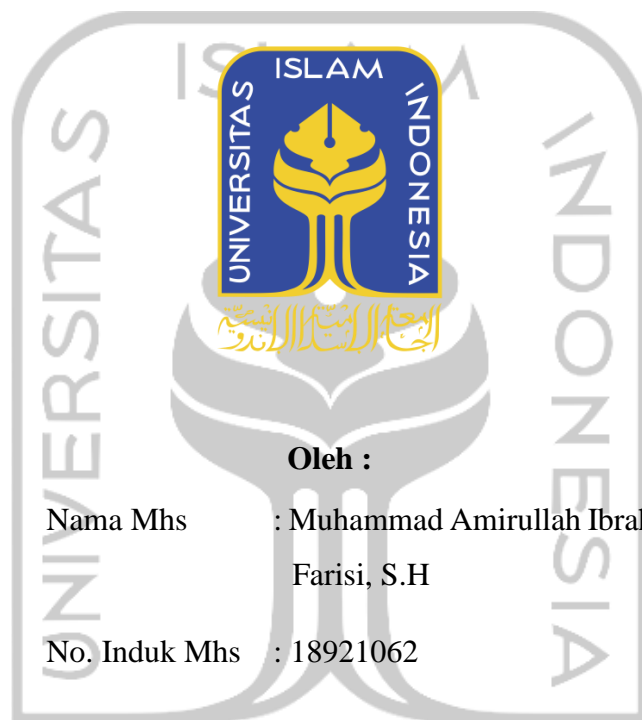
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**

**HALAMAN JUDUL**

**IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT**

**TESIS**



**Oleh :**

Nama Mhs : Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al

Farisi, S.H

No. Induk Mhs : 18921062

**Program Studi Kenotariatan Program Magister**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**

**2022**



HALAMAN PENGESAHAN



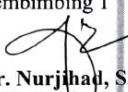
IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT

Oleh :

Nama : Muhammad Amirullah Ibrahim  
Darajatun Al Farisi, S.H  
No. Induk : 18921062  
Mhs

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan  
LULUS pada hari

Pembimbing 1

  
Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta,

2022


Pembimbing 2

  
Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn., CMB

Yogyakarta,

2022

Ketua Penguji

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


Yogyakarta,

2022

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



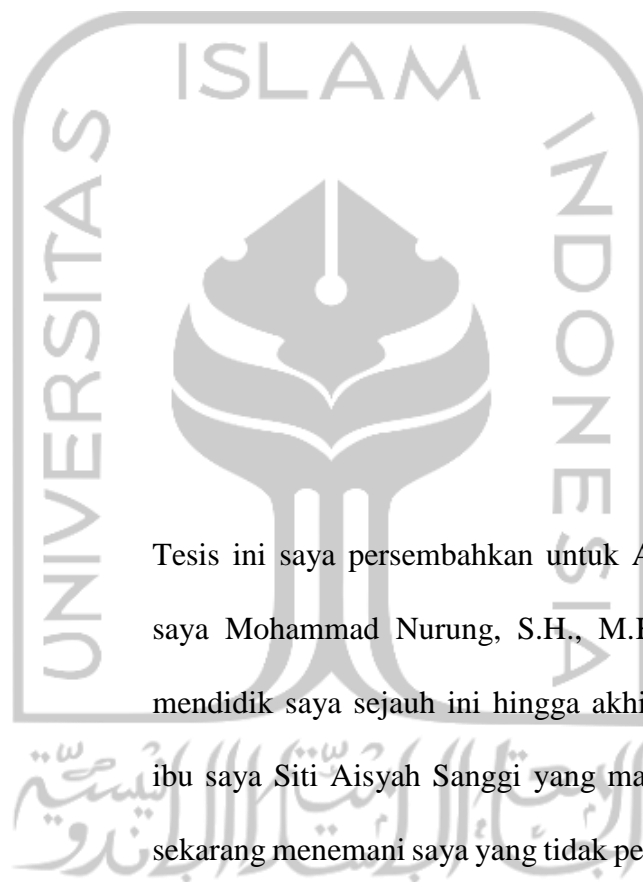
  
Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

vi

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dan tidak sepatutnya orang-orang mukmin itu semuanya pergi (ke medan perang). Mengapa sebagian dari setiap golongan di antara mereka tidak pergi untuk memperdalam pengetahuan agama mereka dan untuk memberi peringatan kepada kaumnya apabil mereka telah kembali, agar mereka dapat menjaga dirinya”

(Q.S At-Taubah: 122)



Tesis ini saya persembahkan untuk Almarhum ayah saya Mohammad Nurung, S.H., M.Kn yang sudah mendidik saya sejauh ini hingga akhir hayatnya dan ibu saya Siti Aisyah Sanggi yang masih ada sampai sekarang menemani saya yang tidak pernah letih untuk percaya dan berdo'a untuk anaknya ini. Serta kampus kebanggan penulis yaitu Universitas Islam Indonesia.

## PERNYATAAN ORISINALITAS

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi, S.H**

No. Mahasiswa : **18921062**

Bahwa nama diatas adalah benar-benar mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

#### **“IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT”**

Karya Ilmiah ini akan 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 benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

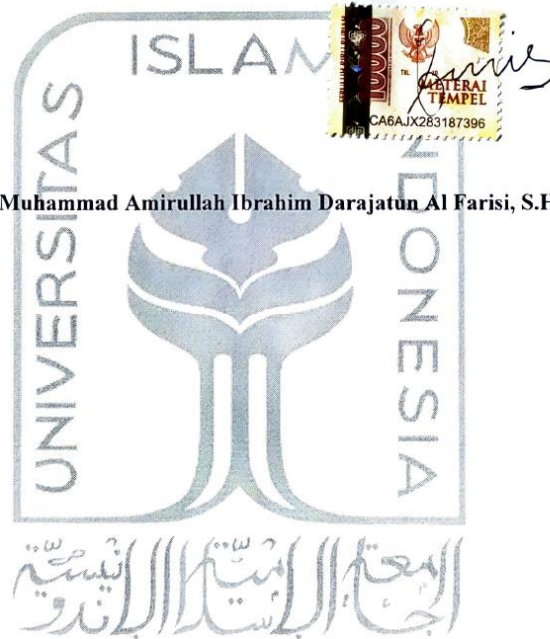
Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan dalam butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/ terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

tanda plagiat disinyalir ada/ terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak 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.

Yogyakarta, 2022

Yang membuat Pernyataan,



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### **Assalamu'alaikum Warhmatullahi Wabarakatuh**

Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT atas segala limpahan rahmatNya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian Tesis dengan judul **IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT** dengan baik.

Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Semoga hasil penelitian Tesis ini dapat bermanfaat. Shalawat dan Salam kami haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari jaman jahiliah menuju jaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penelitian tesis ini melibatkan berbagai pihak yang berkenan membantu serta memberikan bimbingan, saran-saran serta dukungan dengan baik. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak **Prof. FATHUL WAHID, ST., M.Sc., Ph.D.** selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.

2. Bapak **Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum** selaku Dekan **Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.**
3. Bapak **Dr. Nurjihad, S.H., M.H.** selaku PLT Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan selaku Dosen Pembimbing I yang banyak sekali membantu dan memberikan pencerahan, ilmu serta waktunya untuk membimbing saya menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak **Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn** selaku Dosen Pembimbing II saya yang telah juga banyak membantu baik secara waktu, ilmu dan berbagi pendapat untuk bisa saya menyelesaikan tesis saya ini.
5. Kepada Alm. Mohammad Nurung, S.H., M.Kn ayahanda yang sangat saya sayangi, terimakasih sekali sudah mendidik anakmu sampai sejauh ini. Terimakasih sudah memberikan semuanya dan maafkan anakmu ini karena tidak sempat lulus sebelum kepergianmu. Semoga Allah jadikan surga sebagai tempat bapak. Aamiin.
6. Kepada Ibunda Siti Aisyah Sanggi, terimakasih sudah menemani saya sampai sejauh ini. Terimakasih untuk do'a dan segala perjuangan ibu yang berikan. Terimakasih sudah mendukung tanpa lelah dan selalu menyemangati anakmu ini apapun kondisi dan keadaannya.
7. Kepada Hilda Fahrunnisa, istri saya yang ternyata adalah teman sekelas saya sendiri. Terimakasih sudah sama-sama berjuang untuk menyelesaikan tesis ini, terimakasih juga sudah memberikan supportnya dalam keadaan susah maupun senang dan terimakasih juga sudah mau menjadi istri saya.

8. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia angkatan 10 yang sudah membagi pengalaman dan berjuang bersama untuk menyelesaikan perkuliahan S2 ini.
9. Seluruh staf dan karyawan program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang sudah memberikan support banyak sekali sama penulis berkuliah dan tidak hentinya memberi dukungan untuk menyelesaikan tesis penulis.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan terhadap karya ilmiah ini, sehingga penulis akan berusaha untuk mengembangkan lebih lanjut untuk memberi kontribusi yang lebih terhadap bidang keilmuan.

**Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Yogyakarta, 2022

Penulis,

**Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi, S.H**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK .....	xiv
ABSTRACT.....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Orisinalitas Penelitian .....	8
E. Telaah Pustaka .....	12
1. PPAT.....	12
2. Akad.....	15
3. Ijarah Muntahiyah Bittamlik.....	21
4. Jaminan Hak Tanggungan.....	24
F. Metode Penelitian.....	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Obyek Penelitian.....	27
3. Lokasi Penelitian.....	27
4. Data Penelitian dan Bahan Hukum .....	27
5. Teknik Pengumpulan Bahan .....	28
6. Pendekatan Penelitian .....	29
7. Analisis Penelitian.....	29
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan .....	29
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PPAT, AKTA, AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK, JAMINAN HAK TANGGUNGAN</b>	
A. PPAT.....	29

1. Pengertian PPAT .....	29
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	30
3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT .....	31
4. Daerah Kerja PPAT .....	35
B. Akta .....	36
1. Pengertian Akta .....	36
2. Jenis-Jenis Akta .....	36
C. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik .....	39
1. Sejarah Perbankan Syariah .....	39
2. Sejarah Perbankan Syariah di Indonesia .....	41
3. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik .....	42
D. Jaminan Hak Tanggungan .....	48
1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan .....	48
2. Asas dan Sifat Jaminan Hak Tanggungan .....	50
3. Subjek Jaminan Hak Tanggungan .....	55
4. Objek Jaminan Hak Tanggungan .....	56
5. Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan .....	58
6. Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan .....	60
7. Peralihan Jaminan Hak Tanggungan .....	63
8. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan .....	64
9. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan .....	67
10. Pencoretan Hak Tanggungan .....	68
<b>BAB III IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT</b>	
A. Bentuk Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta PPAT .....	70
B. Akibat Hukum dalam Hal Terjadi Kesalahan Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta PPAT .....	80
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	90

B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA .....	92



## ABSTRAK

Berkembangnya zaman semakin berkembang juga hal yang terjadi di masyarakat, begitu juga dengan pembiayaan syariah. IMBT sebagai salah satu turunan ijarah semakin berkembang dan menjadi salah satu produk yang digunakan masyarakat dan dituangkan dalam akta notaris sebagai sebuah bentuk kehati-hatian dari para pihak ketika terjadi hal yang tidak diinginkan. Akan tetapi ketika pembiayaan IMBT ini dituangkan dalam akta notaris dan dipasangkan dengan sebuah jaminan yaitu hak tanggungan timbul pertanyaan terkait dua bentuk perjanjian ini yang berbeda basis, sehingga terdapat dua rumusan masalah, *pertama* bagaimana implementasi akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta pppt dan yang *kedua* bagaimana akibat hukumnya dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta pppt. Jenis penelitian yang dilakukan penulis bersifat normatif yang ditunjang dengan empiris. Teknik analisis data penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis didapatkan bahwa dalam implementasi akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris ini masih belum sesuai karena pemasangan jaminan hak tanggungan yang memiliki basis hutang tidak bisa digunakan untuk akad IMBT yang basisnya adalah sewa dimana tidak adanya uang yang diserahkan kepada nasabah sebagai penyewa. Ketidaksesuaian ini dikarenakan adanya sebuah kekosongan terhadap jaminan syariah yang sesuai dengan model akad IMBT ini. Selanjutnya akibat hukum yang timbul ketika terjadi kesalahan penerapan dapat dilihat dari dua sisi yaitu secara undang-undang dan syariah, bahwa secara undang-undang yang berlaku tidak ada kesalahan karena sudah sesuai akan tetapi secara syariah hal ini dilarang berdasarkan hadis karena menyatukan dua akad dalam satu akad sehingga secara syariah.

**Kata Kunci: Implementasi, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Hak Tanggungan, Akta PPAT**

## ABSTRACT

With the development of the times, things are happening in society, as well as sharia financing. IMBT as a derivative of ijarah is growing and becoming one of the products used by the public and set forth in a notarial deed as a form of caution on the part of the parties when unwanted things occur. However, when the IMBT financing is stated in a notarial deed and paired with a guarantee, namely mortgage rights, questions arise regarding these two forms of agreement which have different bases, so there are two problem formulations, first how is the implementation of the ijarah mumoratiyyah bittamlik contract with guaranteed mortgage rights in the ppat deed and secondly, what are the legal consequences in the event of an error in the application of the ijarah Muhamiyyah bittamlik contract with the guarantee of mortgage rights in the ppat deed. This type of research conducted by the author is normative supported by empirical. The research data analysis technique used is descriptive qualitative and the research approach used is a statute approach. Based on the results of the research conducted by the author, it was found that the implementation of the ijarah Muntamiyyah bittamik contract with the guarantee of mortgage rights in this notary deed is still not appropriate because the installation of collateral rights that have a debt basis cannot be used for an IMBT contract whose basis is rent where there is no money available. handed over to the customer as a tenant. This discrepancy is due to a void in sharia guarantees that are in accordance with the IMBT contract model. Furthermore, the legal consequences that arise when an application error occurs can be seen from two sides, namely legally and sharia, that according to the applicable law there is no mistake because it is appropriate, but according to sharia this is prohibited based on hadith because it combines two contracts in one contract so that in sharia.

**Keywords: Implementation, Ijarah Muntahiyyah Bittamlik, Mortgage Rights, PPAT Deed**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi syariah di dunia saat ini meningkat dengan pesat. Hal ini dikarenakan ekonomi syariah dianggap sebagai salah satu jalan keluar untuk menguatkan ekonomi yang semakin terpuruk. Tidak hanya di negara-negara yang mayoritas beragama islam namun perekonomian syariah berkembang paling pesat di negara yang islam merupakan sebagai minoritas. Berbeda dengan sistem ekonomi konvensional sistem keuangan syariah ini harus berdasarkan dengan prinsip-prinsip Al-Qur'an dan sunnah. Perbedaan antara industri keuangan syariah dan konvensional adalah perihal kepatuhan pada prinsip syariah (*sharia compliance*)<sup>1</sup>.

Sumber hukum ekonomi islam adalah Al-Qur'an dan Hadits. Namun, selain dua itu masih ada lagi beberapa sumber hukum lainnya, antara lain:

a. Ijma

Adalah prinsip hukum baru yang timbul sebagai akibat dari penalaran atas setiap perubahan yang terjadi pada masyarakat.

b. Ijtihad dan Qiyas

Secara teknik, ijtihad berarti meneruskan setiap usaha untuk menentukan sedikit banyaknya kemungkinan persoalan syariat.

---

<sup>1</sup> Abdullah M. Noman, "Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks", International Journal of Islamic Financial Services, Vol. 3, (2003), hlm. 5.

Pengaruh hukumnya adalah pendapat yang diberikannya mungkin benar walaupun mungkin juga keliru. Sementara Qiyas menurut ulama ushul adalah menerangkan sesuatu yang tidak ada nashnya dalam Al-Qur'an dan hadis dengan cara membandingkan dengan sesuatu yang ditetapkan hukumnya berdasarkan nash. Jumhur ulama sepakat bahwa qiyas merupakan hujjah syar'i dan masuk sumber hukum keempat. Apabila tidak terdapat hukum dalam suatu masalah, baik dengan nash maupun ijma dan kemudian ditetapkan hukumnya dengan cara analogi dengan persamaan illat, berlakulah hukum qiyas dan selanjutnya menjadi hukum syar'i<sup>2</sup>.

Dalam konteks Indonesia prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah<sup>3</sup>. Sistem keuangan syariah didasari oleh dua prinsip utama, yaitu prinsip syariah dan prinsip tabi'i<sup>4</sup>. Prinsip tabi'i adalah prinsip-prinsip yang dihasilkan melalui interpretasi akal dan ilmu pengetahuan dalam menjalankan bisnis seperti manajemen permodalan, dasar dan analisis teknis, manajemen *cash flow*, manajemen risiko dan lainnya<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), hlm. 35-59

<sup>3</sup> Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, edisi kedua, (Depok: KENCANA, 2017), hlm.18

<sup>4</sup> Nining Wahyuningsih, "Sewa Guna usaha (*Leasing*) Dalam Perspektif Syariah", *Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, Edisi No.1 Vol.5,(2013), hlm.3

<sup>5</sup> *Ibid*

Salah satu bentuk usaha untuk menghindari bahaya *riba*, *gharar* dan *maysir* serta memberi alternatif kepada masyarakat dalam sistem perekonomian maka muncul lembaga pembiayaan syariah. Sejarah muncul lembaga pembiayaan sendiri sebelum berkembangnya syariah adalah melalui kebijakan pengembangan dan perluasan jenis lembaga keuangan yang diatur melalui Keputusan Presiden No.61 Tahun 1988 sebagai bagian dari deregulasi 20 Desember 1988 (Paket Desember).

Perkembangan selanjutnya landasan hukum yang sudah ada diperkuat dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK-07/2000 yang diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 172/KMK/2002 kemudian diterbitkan lagi peraturan Kementerian Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan. Perusahaan pembiayaan adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan<sup>6</sup>.

Salah satu bentuk dari produk perbankan syariah adalah sewa guna usaha atau dikenal dengan ijarah. Ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri<sup>7</sup>.

Ijarah muntahiyah bittamlik merupakan turunan dari ijarah, disebutkan dalam Fatwa DSN MUI nomor: 27 tahun 2002 pihak yang melakukan *al*

---

<sup>6</sup> Keputusan Menteri keuangan Nomor:448/KMK.017/2000 tentang perusahaan pembiayaan yang diubah dengan keputusan Menteri Keuangan No. 172/KMK.06/2002, dan PMK No.84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.

<sup>7</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

*ijarah al-Muntahiyah bi al-tamlik* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Pembiayaan dengan akad IMBT mengacu kepada POJK Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah dan Surat Edaran OJK Nomor 37/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dan setiap regulasi yang dibuat oleh OJK harus mendasarkan kepada Fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik*.<sup>8</sup> Selain POJK dan surat edaran OJK, IMBT juga diatur dalam Kompilasi Hukum Syariah dalam bagian kesembilan pasal 322 sampai dengan pasal 329 dan disebutkan juga dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) merupakan salah satu bentuk pengikatan yang bisa dilakukan dengan jaminan. Jaminan biasa digunakan pada perjanjian perbankan konvensional dengan nasabah sebagai suatu bentuk penerapan prinsip kehati-hatian. Seorang nasabah yang ingin melakukan perjanjian perbankan dengan bank harus menyerahkan jaminan yang akan ditinjau oleh pihak bank. Perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian *accessoire* yang mengikuti perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* tidak dapat berdiri sendiri jika tidak ada perjanjian pokoknya.

---

<sup>8</sup> Firdaus Muhammad Arwan, “*Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli*”, Millah: Jurnal Studi Agama, Vol. 19, No. 1, Agustus 2019, hlm. 27

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan. Jaminan kebendaan yang biasa dan paling umum masyarakat gunakan salah satunya adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelnasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>9</sup>

Lembaga keuangan syariah yang merupakan kegiatan pembiayaan berbasis hukum islam dalam produk-produk menerapkan sistem pembiayaan bukan hutang-piutang. Sehingga imbalan yang didapatkan dari lembaga keuangan syariah adalah dari bagi hasil. Karena dasar hukum menjalankan kegiatannya adalah Al-Qur'an dan Hadits maka dalam menjalankan usahanya tidak diperbolehkan adanya kandungan yang dilarang syariah.

Sebagai salah satu produk dari perbankan syariah akad IMBT juga dapat dipasangkan jaminan. Hal ini mengingat bahwa perbankan syariah tidak bisa secara langsung memberikan pembiayaan kepada nasabahnya. Perbankan syariah juga tetap harus menerapkan prinsip-prinsip yang umum yang ada pada perbankan konvensional. Akan tetapi timbul pertanyaan

---

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

karena adanya perbedaan dasar hukum antara perjanjian pembiayaan yang didasari dengan hukum syariah yaitu berupa hukum islam dan fatwa DSN MUI sementara jaminan hak tanggungan menggunakan hukum perdata yang diatur secara khusus dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pembuatan perjanjian pembiayaan di perbankan syariah dapat dilakukan dengan menggunakan akta notaris, ketika perjanjian pokok yaitu akad IMBT dituangkan dalam akta notaris maka jaminannya terutama jaminan hak tanggungan ini dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau PPAT. Sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta pembiayaan IMBT. Dasar hukum PPAT dalam membuat akta terkait hak tanggungan di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Probelmatika terjadi ketika PPAT membuat akta terkait dengan jaminannya yaitu hak tanggungan untuk mengikat perjanjian pokoknya yaitu akad IMBT. Dimana kedua akta tersebut yang memiliki dasar hukum yang berbeda. Dasar dari jaminan hak tanggungan adalah hutang-piutang terlihat dalam pasal 1 angka 1 dan angka 2, angka 3 dan angka 5 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menjelaskan pengertian

kreditor, debitor dan akta pemberian hak tanggungan. Sementara pembiayaan syariah menggunakan hukum islam sebagai dasar hukumnya. Hal ini berkaitan dengan ekonomi syariah yang menyatakan bahwa tidak boleh adanya unsur yang dilarang dalam syariat dengan aturan tertinggi adalah Al-Qur'an dan As-Sunnah. Perbedaan dasar hukum dalam kedua akta bertentangan dimana dalam hukum jaminan hak tanggungan menggunakan hukum perdata *burgerlijk wetboek* (BW) dimana jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan berlandaskan pada perjanjian hutang piutang, sementara dalam akad IMBT menggunakan pembiayaan yang basisnya adalah sewa-menyewa yang dapat diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang dari bank kepada nasabah.

Melihat basis dari akad IMBT ini bukanlah hutang piutang dimana tidak adanya uang yang dipinjamkan kepada nasabah melainkan menyewakan barang kepada nasabah untuk dimanfaatkan fungsinya. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis tertarik dengan permasalahan ini karena sangat jarang terkait pembahasan dengan IMBT dan IMBT merupakan salah satu instrumen yang tepat untuk melakukan transaksi pembiayaan berbasis syariah terkait dengan leasing.

Penulis akan melakukan penelitian dengan judul “IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta PPAT?
2. Bagaimana akibat hukumnya dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta PPAT ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui penerapan akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta PPAT.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta PPAT.

## **D. Orisinalitas Penelitian**

Tema dalam penelitian ini, sepengetahuan penulis belum pernah dikaji sama sekali baik secara teoritis maupun praktisnya. Penulis dalam kajian ini membahas akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta PPAT. Oleh karenanya untuk mempertegas orisinalitas kajian ini dan menghindari pengulangan ataupun duplikasi kajian yang sama, maka terdapat beberapa karya ilmiah yang relevan dengan penulisan tesis ini berhasil dihimpun sebagai pembanding atas kajian-kajian sebelumnya yang dapat dilihat di tabel berikut:

No.	Nama	Perbandingan Penelitian
-----	------	-------------------------

1.	Anestyah Kusumah/ Universitas Sriwijaya Palembang/ 2020	<p>Tesis dengna judul “<i>Peranan Notaris Dalam Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Lembaga Leasing Dalam Perspektif Hukum Perdata</i>” penulis tersebut merumuskan masalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perbandingan essensial pembiayaan dalam prinsip Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dalam perspektif hukum islam dan prinsip <i>leasing</i> dalam perspektif hukum perdata.</li> <li>2. Prosedur pembuatan akta pembiayaan syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam hukum islam dan <i>leasing</i> dalam hukum perdata.</li> <li>3. Peran notaris dalam pembuatan akta pembiayaan syariah Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam hukum islam dan <i>leasing</i> dalam hukum perdata.</li> </ol>
----	---	---

		<p>Penelitian ini adalah penelitian normatif yang berfokus pada peranan notaris dalam perjanjian pembiayaan berdasar akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dalam perspektif hukum islam dan leasing dalam perspektif hukum perdata yang berkesimpulan</p>
2.	<p>Miko Polindi / UIN Sunan Gunung Djati Bandung / 2016</p>	<p>Jurnal dengan judul “<i>IMPELEMENTASI IJARAH DAN IJARAH MUNTAHIA BIT-TAMLIK (IMBT) DALAM PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA</i>” dalam tulisannya Miko Polindi menjelaskan bahwa akad IMBT ini perlu di dalam lebih dikarenakan 3 hal: <i>pertama</i>, bank syariah harus selalu memperkaya produk-produknya agar dapat semakin kompetitif dan berkembang sejalan dengan tuntutan bisnis dan kebutuhan masyarakat umum yang dinamis. <i>Kedua</i>, skema produk IMBT merupakan salah satu bukti nyata dari jargon <i>beyond banking bank syariah</i>.</p>

		<p><i>Ketiga</i>, IMBT memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan dengan akad <i>murabahah</i> dan akad-akad lainnya. Hasil dari penelitian tulsian ini yang menjadi pembeda adalah bahwa penulis mengkaji penerapan akad ijarah dan akad ijarha muntahia bit-tamlik pada perbankan syariah yang ternyata masih jarang digunakan dan dipilih oleh perbankan untuk di tawarkan kepada nasabah.</p>
<p>3. Didik Hijrianto/ UniversitasDiponegoro/ 2010</p>		<p>Tesis dengan judul “<i>PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MATARAM</i>” pembeda dari karya ilmiah ini adalah untuk mencari tau dari pelaksanaan akad ijarah muntahiyah bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram dan bentuk dari akad ijarah muntahiyah bittamlik pada Bank Muamalat Cabang Mataram</p>

Berdasarkan tabel di atas judul serta permasalahan yang di ambil oleh penulis berbeda baik dari objek dan subjek penelitiannya sehingga dapat yakini bahwa karya ilmiah yang ditulis dengan judul Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta PPAT tidak sama. Objek penelitian penulis adalah bagaimana PPAT dalam menuangkan jaminan hak tanggungan yang mengikat perjanjian syariah yang menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamlik. Jika dibandingkan dengan kajian di atas terdapat perbedaan dan tidak sama terkait objek penelitiannya.

## **E. Telaah Pustaka**

### **1. PPAT**

Pejabat pembuat akta tanah atau PPAT merupakan sebuah jabatan yang memiliki kewenangan yang berkaitan dengan peristiwa hukum tentang tanah. Sebelum menggunakan aturan hukum seperti sekarang, PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya<sup>10</sup>.

Perubahan dasar hukum terkait dengan PPAT sudah terjadi beberapa kali, di mana PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian diatur secara khusus

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif regulasi, wewenang, dan Sifat Akta*, Edisi Pertama, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 50.

dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan mengalami perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT merupakan salah satu pejabat umum yang bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun<sup>11</sup>. Jika melihat pengertian di atas maka PPAT adalah salah satu pegawai umum yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

PPAT sendiri memiliki macamnya, seperti notaris. Dimana macam PPAT ini didasarkan atas suatu keadaan tertentu. Hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1, angka 2 dan angka 3 yang menyebutkan bahwa PPAT dapat terdiri dari:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT;
2. PPAT sementara;

---

<sup>11</sup> Lastuti Abubakar, et.al., “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku”, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3 Nomor 1, (2019), hlm. 81

### 3. PPAT khusus.

Kewenangan PPAT sendiri diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewenangan yang didapatkan oleh PPAT ini merupakan kewenangan atributif. Kewenangan atributif adalah bentuk penugasan oleh hukum atas wewenang kepada suatu badang atau pejabat administrasi (pemerintah)<sup>12</sup>.

## 2. Akad

Akad secara etimologi adalah ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi baik dari satu segi maupun dua segi<sup>13</sup>. Secara terminologi pengertian akad ada beberapa berdasarkan para ahli syariah, antara lain<sup>14</sup>:

1. Menurut Ibn Abidin, akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.
2. Menurut Al-Kamal Ibnu Humam, akad adalah hubungan ucapan salah seorang melakukan akad kepada yang lainnya sesuai syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.

Pengertian lainnya dari akad dapat ditemukan dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah. Akad

---

<sup>12</sup> Kadek Cahya Susila Wibawa, "Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid", Jurnal Crepido, Vol.01 No.01, (2019), hlm. 45.

<sup>13</sup> Mardani, "Hukum Sistem Ekonomi Islam", Cetakan pertama (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015), hlm.143

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.144

adalah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan<sup>15</sup>. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pengertian akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu<sup>16</sup>. Pengertian akad juga terdapat dalam undang-undang perbankan syariah. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah<sup>17</sup>.

Secara umum akad merupakan perjanjian antara dua orang atau lebih yang berdasarkan dengan prinsip-prinsip syariah dengan melakukan ijab dan qabul. Perjanjian perdata dalam pasal 1320 memiliki syarat sahnya perjanjian antara lain sepakat, sementara dalam akad jika para pihak sepakat maka dilakukan dengan melakukan ijab dan qabul.

Melihat akad harus dilakukan berdasarkan prinsip syariah maka tentu saja dasar hukum dari akad yang pertama adalah Al-Qur'an dan Al-hadist. Beberapa dasar hukum akad antara lain:

1. QS Ali-Imran Ayat 76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka

---

<sup>15</sup> Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah

<sup>16</sup> Pasal 20 angka 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>17</sup> Pasal 1 angka 13 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

2. QS Al Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman Penuhilah janji-janji.

Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

Tafsir dari al maidah ayat 1 ini mengatakan surah ini diawali dengan perintah kepada setiap orang yang beriman agar memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji kepada Allah maupun janji kepada sesama manusia. *Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji*, yaitu janji-janji antara manusia dengan Allah, manusia dengan manusia, dan manusia dengan dirinya sendiri, selama janji-janji itu tidak mengharamkan yang halal dan tidak menghalalkan yang haram<sup>18</sup>.

Akad dalam pelaksanaannya sama dengan perjanjian dimana ada rukun dan syarat sahnya agar akad dapat dilaksanakan. Menurut mazhab Syafi'i, Maliki, dan Hambali, mendefinisikan rukun sebagai

---

<sup>18</sup> <https://quran.kemenag.go.id/sura/5>, Akses 22 Februari 2021

unsur yang membentuk akad. Menurut ketiga mazhab ini, rukun akad terdiri dari empat unsur, yaitu:

1. Para Pihak (*al-‘aqidani*)

Para pihak pembuat akad adalah orang-orang yang atas keinginan pribadinya bersepakat membuat akad perjanjian. Ada dua syarat yang harus dipenuhi bagi para pembuat akad.

- a. Pembuat akad harus *tamyiz* (dewasa).
- b. *Ta’adud* (berbilang, lebih dari satu pihak). Akad tidak dibuat oleh diri sendiri karena harus melibatkan orang lain.

2. Formula akad (*shighat al-‘aqd*: ijab dan qabul)

Rukun yang kedua adalah pernyataan kehendak yang lazim disebut *shighat* yang pertama kali muncul dari suatu pihak untuk melahirkan suatu tindakan hukum, sedangkan qabul adalah pernyataan kehendak yang menyetujui ijab dan yang dengannya tercipta suatu akad.<sup>19</sup> Syarat *shighat ‘aqd* di antaranya adalah:

- a. *Jala’ul ma’na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b. *Tawafuq/tathabuy bainal wal kabul* (persesuaian antara ijab dan kabul)

---

<sup>19</sup> Fordebi, Adesy, “*Ekonomi dan Bisnis Islam*”, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2016), hlm.172-173

c. *Jazmul iradataini* (ijab dan kabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, mantap) tidak menunjukkan adanya unsur keraguan dan paksaan<sup>20</sup>.

3. Objek akad (*mahallul' aqd*)

Syarat objek akad, yaitu<sup>21</sup>:

- a. Halal menurut syara'
- b. Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- c. Dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik
- d. Dapat diserahkan (benda dalam kekuasaan)
- e. Dengan harga jelas.

4. Tujuan akad (*maudhu' al-aqd*)

Tujuan akad adalah ujung akhir yang ingin dituju oleh pihak yang membuat akad. Seperti contoh tujuan akad jual-beli adalah berpindahan kepemilikan dari penjual ke pembeli. Syarat dari tujuan akad adalah akad tersebut tidak bertentangan dengan syara'<sup>22</sup>.

dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, menjelaskan mengenai asas-asas yang terdapat dalam akad sebagai berikut:

1. *ikhtiyari/sukarela*; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain

---

<sup>20</sup> Gemala Dewi, "Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia", (Jakarta: Kecana, 2006), hlm 18

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.17

<sup>22</sup> Fordebi, Adesy, *loc cit*.

2. amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji.
3. *ikhtiyati*/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
4. *luzum*/tidak berubah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
5. saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
6. *taswiyah*/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
7. transparansi; setiap akad dilakukan dengan
8. pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
9. kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
10. *taisir*/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.

11. itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya<sup>23</sup>.

### 3. Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Akad ijarah muntahiyah bittamlik merupakan akad turunan dari ijarah. Akad ini merupakan perluasan dimana ijarah yang hanya sewa menyewa dengan menggunakan akad ijarah muntahiyah bittamlik ini memiliki opsi di akhir masa sewa untuk terjadinya perpindahan kepemilikan barang. Ijarah muntahiyah bittamlik di atur dengan fatwa MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. Karena IMBT adalah turunan dari ijarah maka rukun dan syarat yang digunakan dalam IMBT juga sama dengan akad ijarah.

Terdapat beberapa pengertian dari IMBT ini, salah satu yang paling mendasar terdapat dalam Fatwa DSN MUI ini dapat dilihat dibagian menimbang huruf a, bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah masa sewa. Ijarah muntahiyah bittamlik dikenal juga dengan nama ijarah wa iqtina. Selain itu pengertian IMBT adalah transaksi sejenis perpaduan kontrak jual-beli dan atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan

---

<sup>23</sup> Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

si penyewa<sup>24</sup>. Pengertian IMBT juga diterangkan Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia sebagai transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi pemindahan hak milik objek sewa<sup>25</sup>.

Berdasarkan ketentuan- ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa<sup>26</sup>:

- a. *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
- b. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.
- c. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.

---

<sup>24</sup> Ascarya, "Akad & Produk Bank Syariah", (Jakarta: PT Raja Grafindo Pesada, 2008), hlm.103

<sup>25</sup> Bank Indonesia, "Kodifikasi Produk Perbankan Syariah", (Direktorat Perbankan Syariah: Bank Indonesia, 2008), hlm.B-12

<sup>26</sup> Ahmad Khoirin Andi, "Ijarah Muntahiya Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan", Jurnal Ekonomi Syariah, Volume 2, (2019), hlm. 4

d. Resiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pembatalan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tersebut demi hukum.

Lembaga-lembaga keuangan Islam menggunakan IMBT menurut cara berikut ini, lembaga keuangan yang bersangkutan menyewakan barang-barang bergerak atau barang-barang tetap, misalnya perlengkapan, bangunan, dan sebagainya kepada salah satu nasabahnya yang akan membayar sejumlah uang yang telah disetujui sebelumnya secara cicilan selama jangka waktu yang telah disetujui dengan mengkredit *saving account* nasabah tersebut pada lembaga keuangan yang bersangkutan.

Cicilan tersebut diinvestasikan berdasarkan perjanjian *mudharabah* antara nasabah dan bank. Modal keuntungan (yang diperoleh dari hasil transaksi *mudharabah* tersebut) akan memungkinkan nasabah yang bersangkutan untuk melakukan kompensasi biaya sewa dan membeli barang yang disewakan, kecuali nasabah tidak bermaksud membeli barang yang disewanya. Dalam hal nasabah tidak bermaksud membeli barang yang disewanya maka sisa keuntungan setelah dipotong biaya sewa dan pengeluaran-pengeluaran lain diberikan kepada nasabah yang

bersangkutan dan barang yang disewa diambil kembali oleh lembaga keuangan yang bersangkutan<sup>27</sup>.

#### **4. Jaminan Hak Tanggungan**

Jaminan hak tanggungan adalah salah satu dari bentuk jaminan kebendaan yang dikenal di Indonesia. Hak tanggungan digunakan sebagai sebuah bentuk kehati-hatian yang dilakukan oleh perbankan. Hak tanggungan di Indonesia sendiri diatur secara khusus dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan berdasarkan frasa “..merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan..”.

Perjanjian ikutan yang dimaksud di atas adalah bahwa jaminan hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang biasanya bersifat hutang piutang. Akibatnya perjanjian jaminan hak tanggungan tidak dapat dilakukan jika tidak ada perjanjian utamanya.

Pengertian hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

---

<sup>27</sup> Sutan Remy Sjahdeini, “*perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*”, Cetakan II, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti), hlm.72

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Terdapat perbedaan antara hipotik dengan hak tanggungan, yaitu terkait dengan objek menjadi jaminan. Hipotik dan hak tanggungan sama-sama memiliki objek yang menjadi jaminan berupa benda tidak bergerak. Perbedaannya adalah benda tidak bergerak diluar Undang-undang Hak Tanggungan, seperti kapal atau pesawat terbang. Sementara objek yang bisa dipasang jaminan hak tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, yaitu:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan.

Selain objek yang sudah disebutkan di atas, Pasal 4 ayat (2) juga menyebutkan objek yang dapat di pasang hak tanggungan, yaitu:

“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.”

Objek jaminan hak tanggungan harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum baik untuk pemberi dan penerima hak tanggungan itu sendiri. Pendaftaran hak tanggungan merupakan suatu kewajiban yang sudah di amanatkan oleh undang-undang. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan mendaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Semakin meningkatnya peran teknologi membantu mempermudah semua sector kehidupan masyarakat termasuk dengan pendaftaran hak tanggungan. Hak tanggungan kini tidak perlu lagi melakukan pendaftaran secara manual seperti mendatangi kantor pertanahan, melainkan cukup dengan melakukan pendaftaran elektronik yaitu melalui system HT-el.

Obyek hak tanggungan pada dasarnya dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan, sebagai contoh sebuah tanah dapat dijadikan jaminan beberapa hutang sekaligus. Dalam eksekusinya nanti jika sebuah obyek dibebani lebih dari satu hak tanggungan maka di urutkan berdasar mana dulu yang terlebih dahulu didaftarkan ke sistem. Hak tanggungan juga akan mengikuti obyeknya meski sudah berpindah tangan. Jadi hak tanggungan tidak akan hapus hanya dengan berpindah tangan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan penulis ini adalah jenis penelitian yang bersifat normatif.

### **2. Objek Penelitian**

Objek Penelitian ini adalah Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta PPAT.

### **3. Data Penelitian dan Bahan Hukum**

Sumber data penelitian ini dapat dibagi menjadi 2, yaitu:

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum semua aturan hukum yang dibentuk dan/atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan/atau badan-badan pemerintahan<sup>28</sup>, berupa:

1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Fatwa MUI DSN Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi Al-Tamlik.

3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku disuatu negri. Secara lebih rinci, bahan hukum sekunder berupa buku-buku, jurnal, disertasi, tesis serta literatr-literatur lain yang relevan dan mendukung.

4. Teknik Pengumpulan Bahan

Cara yang ditempuh untuk mendapatkan bahan penelitian meliputi:

a. Penelusuran kepustakaan yakni dilakukan dengan cara menyeleksi data sekunder atau bahan huku, kemudian melakukan klasifikasi

---

<sup>28</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, "*Hukum Konsep dan Metode*, Cetakan Pertama, (Malang: Setara Press, 2013), hlm. 67

menurut penggolongan bahan huku, serta menyusun data hasil penelitian secara runtut sistematis dan logis. Dengan demikian dapat terlihat hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya sehingga mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian.

5. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani<sup>29</sup>.

6. Analisis Penelitian

Data penelitian yang berhasil dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisa deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah menguji data dengan dengan konsep dan pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan dan studi lapangan kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif<sup>30</sup>.

## G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika dan kerangka penulisan ditujukan untuk menjabarkan secara singkat mengenai penelitian ini yang disajikan ke dalam bab dan beberapa sub bab.

---

<sup>29</sup> Peter Mahmuz Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, Cetakan Keduabelas, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 133

<sup>30</sup> Lex J Moleong, “*Metodologi Penelitian Kualitatif*”, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2007), hlm.10

**Bab I**, berisikan pendahuluan yang diawali dengan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, telaah pustaka dan penjabaran terkait penelitian yang memuat obyek penelitian, bahan hukum, teknik pengumpulan, pendekatan penelitian dan analisis penelitian.

**Bab II**, berisikan penjelasan secara umum mengenai Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Hak Tanggungan Dalam Akta PPAT secara dasar-dasar teori, konsep hukum serta dasar hukum yang berkaitan.

**Bab III**, berisikan pembahasan terhadap rumusan masalah yang menjadi objek penelitian dari hasil studi kepustakaan maupun secara langsung dengan metode lapangan.

**Bab IV**, berisikan kesimpulan dan saran terkait permasalahan yang terdapat sebelumnya dan diikuti dengan saran sebagai bentuk sarana untuk memberikan opsi penyelesaian terhadap objek penelitian.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. PPAT

##### 1. Pengertian PPAT

PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pengertian PPAT juga disebutkan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu

“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.”

Pejabat umum dapat didefinisikan sebagai orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dalam bidang kegiatan tertentu<sup>31</sup>. Selain itu, pejabat umum juga dapat diartikan sebagai orang yang diangkat oleh instansi tertentu yang

---

<sup>31</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 486.

berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu<sup>32</sup>.

Melihat pengetahuan dari PPAT dan pejabat umum itu sendiri, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun<sup>33</sup>.

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

Tugas pokok dari PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaibukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Pasal 2 ayat (2) menjelaskan lebih lanjut mengenai perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1), yaitu:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;

---

<sup>32</sup> Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1986), hlm. 126.

<sup>33</sup> Urip Santoso, *op. cit.*, hlm. 62-63.

- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Melihat tugas dari PPAT yang disebutkan di atas, maka kewenangan dari PPAT sendiri adalah untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 2 ayat (2). Kewenangan PPAT juga sudah disinggung dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu.

Pasal 3 ayat (2) secara tegas menyebutkan bahwa PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Pasal 4 ayat (1) juga menjelaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

### **3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT**

Sebagai pejabat umum, PPAT diangkat oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Ketentuan pengangkatan PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan ada

dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT bisa diangkat oleh kepala badan dengan syarat harus memenuhi kriteria yang ditetapkan. Persyaratan untuk bisa diangkat menjadi PPAT disebutkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;

g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agraria/pertanahan;

h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Selain dalam Peraturan Pemerintah, persyaratan pengangkatan PPAT juga disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 yaitu harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Sebagaimana seperti pejabat umum lainnya, PPAT juga dapat berhenti menjabat jabatannya dengan beberapa alasan, seperti yang disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) PPAT berhenti menjabat karena:

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. Diberhentikan oleh menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Terdapat penambahan dan perubahan didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 terkait dengan pembehentian PPAT, yaitu dalam Pasal 25 ayat (1) huruf

d, dimana pemberhentian ini dilakukan oleh Kepala Badan. Dan huruf c yaitu diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.

Pemberhentian PPAT dapat terbagi menjadi beberapa alasan, yaitu:

a. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun

2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, PPAT diberhentikan dengan hormat

dari jabatannya karena:

1) Permintaan sendiri;

2) Tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;

3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

4) Diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.

b. Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- 2) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Melanggar kode etik profesi.

#### **4. Daerah Kerja PPAT**

Sebagaimana notaris, PPAT juga memiliki daerah kerjanya sendiri. Daerah kerja PPAT menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya.

Daerah kerja PPAT lebih lanjut diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

## **B. Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Akta menurut Pilto merupakan sura-surat yang ditandatangani, dibuat sebagai bukti serta digunakan oleh orang untuk keperluan siapa akta dibuat. Sudikno Mertokusumo juga memberikan pendapat mengenai pengertian akta bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan dan dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian<sup>34</sup>. Selain itu menurut Subekti akta berbeda dengan surat, dimana akta merupakan suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani<sup>35</sup>. Maka dapat disimpulkan setelah beberapa pendapat mengenai akta yang disebutkan di atas bahwa akta merupakan suatu surat yang berisi peristiwa hukum yang terjadi atau akan terjadi dan ditandatangani serta tujuan dari akta adalah menjadi alat bukti.

### **2. Jenis-jenis Akta**

Akta dapat dibagi menjadi beberapa jenis, berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara, yaitu:

- a. Akta Otentik

---

<sup>34</sup> Daeng Naja, "*Teknik Pembuatan Akta*", (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm.1

<sup>35</sup> R. Subekti, "*Hukum Pembuktian*", (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005), hlm.25

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

b. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan dijelaskan dalam Pasal 1874 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang berbunyi yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Hal ini menunjukkan salah satu perbedaan sederhana antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang sementara akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat tanpa perantara pejabat umum.

Salah satu wewenang yang disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah membuat akta otentik. Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara seperti harus dibuat dihadapan seorang pejabat umum, bentuk akta tersebut di atur oleh undang-undang, dan pejabat umum harus memiliki kewenangan untuk membuat kata tersebut. Notaris dalam hal ini memenuhi semua kriteria yang ada untuk membuat akta otentik tersebut. Karena notaris merupakan seorang

pejabat umum, memiliki kewenangan untuk membuat akta serta ketika membuat akta otentik notaris mengikuti bentuk yang telah ditetapkan undang-undang.

Akta yang dihasilkan oleh notaris biasa disebut juga sebagai akta notaris. Akta notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini<sup>36</sup>. Akta pada umumnya di bagi menjadi 2 yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Kemudian akta otentik memiliki lagi jenis macamnya, salah satunya akta notaris. Akta notaris kemudian dibagi lagi menjadi dua, yaitu:

a. Akta yang dibuat oleh notaris (akta *relaas* atau akta pejabat)

Akta yang dibuat oleh notaris ini memuat uraian dari notaris suatu tindakan yang dilakukan atas suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris itu sendiri. Contohnya akta berita acara/risalah rapat RUPS Perseroan Terbatas(PT).

b. Akta yang dibuat dihadapan notaris (akta *partij*)

Akta ini adalah akta yang berisikan keinginan atau kehendak dari para pihak yang berhadapan langsung dengan notaris. Akta pihak kemudian dibacakan oleh notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang

---

<sup>36</sup> Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris

menghadap kepada notaris. Contohnya akta jual beli, akta sewa menyewa.

## C. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

### 1. Sejarah Perbankan Syariah

Perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak jaman Rasulullah Shalallaahu Alaihi Wassalaam. Praktek-praktek seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah Shalallaahu Alaihi Wassalaam<sup>37</sup>.

Zaman Rasulullah Shalallaahu Alaihi Wassalaam. fungsi-fungsi tersebut dilakukan oleh perorangan, dan biasanya satu orang hanya melakukan satu fungsi saja<sup>38</sup>. Baru kemudian, di zaman Bani Abbasiyah, ketiga fungsi perbankan dilakukan oleh satu individu.

---

<sup>37</sup> Abdul Muhith, "Sejarah Perbankan Syariah", Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan, Volume 01, Nomor 02, (September 2012), hlm. 72

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm.73

Fungsi-fungsi perbankan yang dilakukan oleh satu individu, dalam sejarah Islam telah dikenal sejak zaman Abbasiyah<sup>39</sup>.

Perkembangan berikutnya, kegiatan yang dilakukan oleh perseorangan kemudian dilakukan oleh institusi yang saat ini dikenal dengan bank dilakukan oleh bangsa Eropa. Persoalan mulai terjadi karena transaksi yang dilakukan menggunakan instrumen bunga yang dalam pandangan fiqih adalah riba sehingga karenanya menjadi haram<sup>40</sup>. Hal ini terus berlanjut hingga ke masa modern saat ini dimana perbankan yang ada berbasis bunga.

Perkembangan bank syariah modern pertama dimulai dengan berdirinya bank syariah di Pakistan namun gagal. Hingga Mesir mendirikan bank yang sangat sukses bernama *Mit Ghamr Local Saving Bank* pada tahun 1963. Hingga pada akhirnya operasional *Mit Ghamr* diambil alih oleh *National Bank of Egypt* dan Bank Sentral Mesir karena terjadi kerusuhan politik yang melanda Mesir. Pengambil alihan *Mit Ghamr* tidak serta merta membuat kembali bank ini berjaya, malah terjadinya kemunduran karena konsep bank tanpa bunga yang menjadi dasar pendiriannya malah ditinggalkan.

*Mit Ghamr* menjadi tonggak sejarah baru dalam dunia perbankan yang menerapkan bank berbasis syariah, hal ini menjadikan motivasi bagi negara-negara islam untuk bisa mengikutinya dan ini juga

---

<sup>39</sup> Adiwarmam A. Karim, “*Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*”, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), hlm.63

<sup>40</sup> Adiwarmam A. Karim, “*Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*”, Edisi Ketiga, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 22

membuktikan bahwa prinsip Islam ini tak lekang oleh zaman sehingga masih bisa diterapkan hingga zaman modern. Bank Islam pertama yang berdiri adalah *Dubai Islamic Bank*, dimana bank ini adalah bank swasta. Tidak hanya tersebar di negara-negara islam saja, namun prinsip bank tanpa bunga juga mulai menyebar ke negara-negara barat. Bahkan negara-negara barat saling bersaing untuk bisa menjadi pusat dari perbankan syariah. Hal ini membuktikan bahwasannya prinsip Islam terkait bunga yang haram dan menciptakan bank tanpa bunga itu bisa dan menjadi sebuah solusi.

## 2. Sejarah Perbankan Syariah di Indonesia

Perkembangan bank-bank syariah di negara-negara Islam sangat berpengaruh ke Indonesia. Sekitar tahun 1980-an terjadi diskusi mengenai bank syariah sebagai sebuah pilar ekonomi Islam. Tokoh-tokoh yang turut terlibat antara lain Karnaen A. Perwataatmadja, M. Dawam Rahardjo, A.M. Saefuddin, M.Amien Azis dan lainnya<sup>41</sup>.

Majelis Ulama Indonesia menjadi penyelenggara Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan guna membahas pendirian bank islam di Indonesia. Hasil pertemuan tersebut kembali dibahas lebih jauh di Musyawarah Nasional IV MUI. Hasil dari pertemuan tersebut adalah membentuk sebuah kelompok kerja untuk mendirikan bank islam pertama di Indonesia. Bang syariah pertama lahir pada tahun 1992 yaitu

---

<sup>41</sup> M.Amin Azis, “*Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*”, (Jakarta: Bankit, 1992), hlm.

Bank Muamalat Indonesia (BMI). Ini merupakan hasil dari kelompok kerja dari musyawarah MUI.

Perkembangan bank syariah di Indonesia bisa dikatakan terlambat jika dibandingkan dengan negara-negara islam lainnya, bahkan negara tetangga Malaysia sendiri sudah cukup berkembang terkait dengan bank syariahnya. Di Indonesia sendiri baru hanya ada satu bank syariah dari periode 1992 hingga 1998. Pada tahun 2005 pertumbuhan bank syariah menjadi 20 unit yang terdiri dari 3 bank umum syariah dan 17 unit usaha syariah. Semantara itu tahun 2004 sendiri Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) sendiri sudah mencapai 88 buah<sup>42</sup>. Data OJK pada Januari 2021 sendiri sudah ada 34 pelaku usaha perbankan syariah di Indonesia. Terdiri dari 14 Bank Umum Syariah (BUS), dan 20 Unit Usaha Syariah (UUS) serta 163 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)<sup>43</sup>

### 3. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Akad berasal dari kata *al-'aqd* yang ebrarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagai suatu istilah hukum islam, ada beberapa definisi yang diberikan pada akad yaitu akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam

---

<sup>42</sup> Adiwarmam A. Karim, *Op, cit.*, hlm 25

<sup>43</sup> Ignatia Maria Sri Sayketi, "Masa Depan Unit Usaha Syariah 2021", dalam <https://analisis.kontan.co.id/news/masa-depan-unit-usaha-syariah-2021>, akses 30 Oktober

lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu<sup>44</sup>. *Ijab* dan *qabul* tersebut dipandang mengikat oleh syara' apabila memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

- a. *Ijab* dan *qabul* itu mengungkapkan kehendak yang dapat diakui oleh umum dapat memunculkan akad yaitu:
  - a) Hendaknya menunjukkan indikasi yang jelas akan adanya kehendak (tidak menimbulkan penafsiran)
  - b) *Ijab* dan *qabul* tersebut muncul dari seseorang yang *mumayyiz*
- b. Hendaknya *qabul* (penerimaan) dari pihak kedua, bersesuaian dengan *ijab*, baik penerimaan itu bersifat hakiki maupun *dimniy*
- c. Obyeknya dapat diterima syara'
- d. Persambungan ajatara *ijab* dan *qabul* yang terwujud dengan adanya dua hal, yaitu:
  - a) Pengetahuan orang yang berakad akan sesuatu yang muncul dari pihak lawannya apabila mereka berkumpul.
  - b) *Ijab* dan *qabul* muncul dari satu majlis yang tidak dengan sesuatu yang menunjukkan pengingkaran yang telah ada

---

<sup>44</sup> Agus Pandoman, "Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam", Cetakan Pertama, (Jakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm.222

- c) Cara-cara pernyataan kehendak antara lain dengan lisan, surat menyurat (*al-kitabah*), isyarat, dan pertanda (*al dalalah*)<sup>45</sup>.

Pengertian akad yang dilakukan dengan *ijab* dan *qabul* serta bagaimana itu bisa mengikat tentu saja juga berlaku bagi semua kada dan produk perbankan syariah salah satunya *ijarah muntahiya bittamlik*. *Ijarah muntahiya bittamlik* atau IMBT adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa<sup>46</sup>.

Dasar dari IMBT dalam Al-Qur'an dan Hadits dapat dilihat dalam

- a. QS Al-Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْحِيًّا وَرَحِمْتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 222-223

<sup>46</sup> Ascarya, *loc.cit.*

- b. Hadits Nabi riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ .

Artinya: Barangsiapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya

- c. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa’i dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَنَاهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).

Dasar hukum dari IMBT tidak hanya berdasarkan dari Al-Qur’an dan Hadist saja, melainkan juga kaidah fiqih. Kaidah fiqih adalah terjemahan dari bahasa arab *al-qawa'id al-fiqiyah*, dimana *al-qawa'id* adalah bentuk jamak dari kata *al-qa'idah* yang berarti dasar, aturan atau patokan umum. Sementara *al-fiqiyah* berasal dari kata *al-fiqh* yang

memiliki arti pemahaman atau paham yang mendalam<sup>47</sup>. Dalam IMBT dasar hukum berupa kaidah fiqh yang digunakan yaitu

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Hukum asal dari akad transaksi muamalah, apapun bentuk dan modelnya, adalah mubah (boleh), dengan catatan selama tidak ada dalil yang secara tegas mengharamkannya, atau akad tersebut tidak menyelisihi konsep aturan dari dalil-dalil umum yang telah ada. Ketika ada akad transaksi keuangan kontemporer, dan tidak ada dalil yang melarangnya atau akad ini tidak bertentangan dengan dalil-dalil umum yang telah ada, maka akad transaksi ini mubah (boleh)<sup>48</sup>.

Melihat berdasarkan ayat Al-Qur'an di atas beserta dengan riwayat riwayat Rasulullah Sallahu Alaihi Wassalam tentu saja IMBT diperbolehkan. Karena IMBT merupakan salah satu bagian dari perkembangan ekonomi syariah kontemporer sehingga tidak ada dalil yang jelas mengharamkan akad atau kegiatan tersebut.

IMBT yang merupakan turunan dari akad Ijarah yang sudah ada. IMBT merupakan gabungan dari dua akad dimana akad pertama adalah ijarah kemudian dilanjutkan dengan jual beli sesuai dengan

---

<sup>47</sup> Duski Ibrahim "Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)", Cetakan I, (Palembang: CV. Amanah), 2019, hlm.13

<sup>48</sup> <https://www.mitrawakaf.or.id/2017/07/19/kaidah-muamalah-maliyah/>, "Kaidah Muamalah Maliyah", Akses tanggal 20 November 2021

kesepakatan. Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan kedalam pelaksanaan IMBT sesuai dengan ketentuan Pasal 322 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Rukun dan syarat yang digunakan oleh IMBT sama dengan *ijarah* maka rukun dan syarat dari IMBT sendiri antara lain:

- a. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa/musta'jir
- c. Obyek akad ijarah adalah :
  - a) manfaat barang dan sewa; atau
  - b) manfaat jasa dan upah

Ketentuan objek yang dimiliki oleh IMBT juga tidak berbeda jauh dengan *ijarah*, sehingga menggunakan milik *ijarah* itu. yaitu:

- a. obyek merupakan manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
- b. manfaat dari barang/jasa tersebut harus dapat dinilai serta dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang/jasa tersebut harus diperbolehkan dalam artian bukan yang diharamkan.
- d. Kesanggupan dari manfaat barang/jasa tersebut harus sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah.

- e. Spesifikasi harus dinyatakan dengan jelas seperti jangka waktu atau fisiknya.

## **D. Jaminan Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan**

Sebelum munculnya hak tanggungan, jaminan akan tanah pada zaman dahulu kala masih menggunakan hukum adat. Hukum adat mengenai jaminan yang terkait dengan tanah ini menggunakan gadai tanah. Pada zaman penjajahan Belanda sendiri mengenalkan istilah hipotik atau yang dinekal juga dengan *credietverband*. Penggunaan hipotik untuk tanah ini berjalan cukup lama, karena belum lahirnya peraturan asli dari Indonesia yang mengatur tentang jaminan dengan tanah ini. Hak tanggungan lahir setelah dikeluarkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hak tanggungan sendiri adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitor kepada kreditor sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau di bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditor

pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan<sup>49</sup>.

Pengertian hak tanggungan juga disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 yang menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Pengertian lain dari hak tanggungan juga dikemukakan oleh ahli, yang menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditor tertentu untuk bisa berbuat sesuatu terhadap hak tanggungan yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan tetapi untuk dijual jika debitor melakukan cidera janji dan mengambil hasilnya baik secara keseluruhan atau sebagian sebagai bentuk pembayaran atas utang-utangnya<sup>50</sup>. Selain itu pengertian dari hak tanggungan juga dijabarkan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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

---

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 69.

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan)*, (Bandung: Airlangga University Press, 1999), hlm. 3

pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain<sup>51</sup>.

Pengertian dari hak tanggungan yang sudah dijelaskan di atas, termasuk dari undang-undangnya sendiri dapat ditarik beberapa unsur terhadap pengertian hak tanggungan itu sendiri. yaitu:

- a. Bahwa hak tanggungan digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan atas suatu utang
- b. Hak tanggungan merupakan jaminan yang dikenakan tidak hanya kepada hak atas tanah, tapi turut serta atas apa yang berdiri di atas tanah itu sendiri
- c. Hak tanggungan dapat diberikan lebih dari satu kreditor
- d. Hak tanggungan dapat memberikan kedudukan tertentu kepada kreditor terhadap kreditor lainnya.

## **2. Asas dan Sifat Jaminan Hak Tanggungan**

Jaminan hak tanggungan sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan memiliki beberapa asas dan sifat yang melekar di dalamnya, antara lain sebagai berikut:

- a. Jaminan Hak Tanggungan bersifat memaksa

Jaminan hak tanggungan didalam undang-undang yang mengatur tidak menyebutkan secara jelas bahwa hak tanggungan

---

<sup>51</sup>Arasy Pradana A. Azis, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f>, "Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah", Akses 29 Agustus 2022

memiliki sifat yang memaksa. Namun beberapa pasal seperti dalam Pasal 6 dan Pasal 12 mengandung sifat memaksa tersebut<sup>52</sup>.

b. *Asas Droit de Preference* dalam hak tanggungan

Asas ini merupakan salah satu yang melekat pada jaminan kebendaan tidak terkecuali hak tanggungan. *Droit de preference* memiliki arti hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering disebut juga asas prioritas<sup>53</sup>. Asas ini tersebut secara jelas di dalam Penjelasan angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi "...dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain..". Namun meski ada kreditor yang diberikan mendahulu terhadap kreditor-kreditor lainnya, kreditor yang diutamakan ini harus mengalah terhadap piutang-piutang negara. Dengan kata lain, hak negara lebih utama dari kreditor pemegang hak tanggungan<sup>54</sup>.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi dalam jaminan hak tanggungan

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 147

<sup>53</sup> Letezia Tobing, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-droit-de-preference-dan-hak-privilege-lt547a9355c4b95>, "Perbedaan Droit de Preference dan Hak Privilege", Akses tanggal 30 Agustus 2022

<sup>54</sup> Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang & Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Cetakan kesatu (Bandung: PT Refika Aditama, 2012), hlm. 21.

Asas tidak dapat dibagi-bagi ini disebutkan secara langsung dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu:

“Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”

Maksud dari asas ini bahwasannya hak tanggungan itu membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan dari sebagian utang yang telah dijaminakan tidak berarti bebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari hak tanggungan itu sendiri, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi<sup>55</sup>.

d. Asas publisitas dalam hak tanggungan

Asas publisitas sangat penting dalam hak tanggungan, hal ini dikarenakan asas ini berguna sebagai syarat agar hak tanggungan itu bisa lahir. Agar asas publisitas ini dapat terpenuhi maka pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

e. Asas spesialisitas dalam hak tanggungan

---

<sup>55</sup> Penjelasan umum Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Hak tanggungan terdapat asas spesialisitas didalamnya, asas ini mengandung arti bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas spesialisitas dalam hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 8 dan Pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Asas spesialisitas berarti bahwa benda yang dibebani hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus dengan menyebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti kepemilikannya dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut<sup>56</sup>.

Asas spesialisitas ini tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan dikemudian hari, dengan pengecualian sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas<sup>57</sup>. Hal ini dikarenakan belum diketahuinya wujud dari tanah tersebut.

Selain asas dan sifat hak tanggungan yang sudah disebutkan di atas, lebih jauh H. Salim menjelaskan beberapa asas dan sifat yang dimiliki hak tanggungan yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu<sup>58</sup>:

---

<sup>56</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2017), hlm. 190.

<sup>57</sup> Henny Tanuwidjaja, *op. cit.*, hlm. 24

<sup>58</sup> H. Salim HS, *Perkebangsan Hukum Jaminan di Indonesia*, Edisi 1 Cetakan ke 1 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 102-103

- a. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Hak tanggungan bias dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Sifat perjanjian yang dimiliki hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Jaminan hak tanggungan dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Jaminan hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Hak tanggungan mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Jaminan hak tanggungan tidak dapat dilektakkan sita oleh pengadilan;
- h. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- i. Jaminan hak tanggungan dapat dibebani dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

### 3. Subjek Jaminan Hak Tanggungan

Subjek hukum merupakan setiap pendukung hak dan kewajiban yaitu manusia dan hukum<sup>59</sup>. Subjek jaminan hak tanggungan sendiri adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta jaminan hak tanggungan, antara lain:

#### a. Pemberi hak tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan<sup>60</sup>.

Badan hukum yang dimaksud di atas haruslah badan hukum yang memiliki hak atas tanah. Hal ini berdasar Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah yang menyebutkan:

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);

---

<sup>59</sup> Peter Mahmud Marzuki, *"Pengantar Ilmu Hukum"*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), hlm. 242

<sup>60</sup> Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

- b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
  - c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
  - d) Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.
- b. Pemegang Hak Tanggungan
- Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang<sup>61</sup>.

#### **4. Objek Jaminan Hak Tanggungan**

Pada dasarnya objek yang dapat dibebani oleh tanggungan itu adalah benda yang tidak bergerak. Lebih jelasnya benda yang tidak bergerak ini merupakan yang berkaitan dengan tanah. Ada beberapa objek hak tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1), yaitu:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan.

---

<sup>61</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Selain objek di atas, dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa:

“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.”

Hak-hak atas tanah yang sudah disebutkan di atas sudah dikenal dan dijelaskan, selain dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dijelaskan pula dalam memori penjelasan bahwa hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas hak pengelolaan maupun di atas hak milik<sup>62</sup>.

Penjelasan lebih lanjut bahwa hak pakai atas tanah negara yang dapat dipindahtangankan ini meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang didasarkan dalam keputusan pemberian atas hak pakai tersebut. meski menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 43 menjelaskan bahwa untuk dapat dipindahtangankan perlu izin dari yang berwenang dalam hal ini kaitannya adalah pejabat yang mengurus bidang pertanahan, bahwasannya izin yang diperlukan tersebut bukanlah sesuatu yang susah dilaksanakan, melainkan pejabat menilai apakah sang penerima hak

---

<sup>62</sup> Sudargo Gautaman, “*Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*”, Cetakan ke 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 60.

pakai tertentu ini memenuhi syarat yang telah ditetapkan untuk menjadi pemegang hak pakai tertentu.

## 5. Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang bersifat *accessoir*, yang berarti bahwa hak tanggungan itu merupakan perjanjian ikutan/pelengkap dari perjanjian pokok sehingga ada atau tidak adanya hak tanggungan ini bergantung dari ada atau tidak adanya perjanjian pokok. Dalam hal hak tanggungan digunakan untuk menjamin pelaksanaan prestasi dalam perjanjian kredit, maka sebelum adanya hak tanggungan pasti didahului dengan adanya perjanjian kredit<sup>63</sup>.

Proses pembebanan jaminan hak tanggungan dijelaskan dalam BAB IV Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 sebagai berikut:

- a. Pembebanan hak tanggungan diawali dengan memberi janji bahwa akan menyerahkan hak tanggungan sebagai bentuk jaminan untuk melunasi utang.
- b. Setelah adanya janji untuk memberikan hak tanggungan tersebut, dilanjutkan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam akta tersebut wajib berisi antara lain<sup>64</sup>:
  - a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak
  - b) Domisili para pihak yang tercantum dalam akta

---

<sup>63</sup> Chenly M. Sihombing, "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat", Jurnal Program Magister Hukum, Volume 3 Nomor 2 (2021), hlm. 725

<sup>64</sup> M.Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Cetakan Kedua (Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya, 2017), hlm. 84-85.

- c) Penunjukan secara jelas utang yang dijamin dengan hak tanggungan
- d) Nilai tanggungan
- e) Uraian yang jelas terkait dengan obyek hak tanggungan

Selain yang sudah disebutkan di atas, dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut dapat dicantumkan juga janji-janji lain, yaitu<sup>65</sup>:

- a. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak
- b. Membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan obyek hak, terkecuali dengan persetujuan tertulis pemegang hak
- c. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri
- d. Memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak jika diperlu untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang
- e. Pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, hlm. 85.

- f. Pemegang hak tanggungan tidak akan melepaskan hak atas tanahnya
- g. Janji pemegang hak tanggungan untuk memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi jika hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dicabut atau dialihkan
- h. Janji pemegang hak tanggungan untuk mengisinkan obyek hak pada waktu eksekusi hak tanggungan

Janji-janji yang telah disebutkan di atas adalah jenis janji yang diperbolehkan dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan, selain itu ada janji yang dilarang dalam ketentuan undang-undang. Disebutkan dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa janji memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan dapat memiliki obyek jaminan ketika pemberi hak tanggungan melakukan cidera janji dapat mengakibatkan perjanjian jaminan hak tanggungan tersebut batal demi hukum.

#### **6. Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan**

Jaminan hak tanggungan wajib didaftarkan sama seperti jaminan yang lainnya, hal ini memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Selain memberi kepastian hukum tujuan dari pendaftaran jaminan hak tanggungan ini guna memenuhi salah satu asas yang terkandung di dalam hak tanggungan itu sendiri, yaitu asas publisitas.

Penjelasan Pasal 13 Ayat (1) menjelaskan bahwa pendaftaran pemberian hak tanggungan ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikat terhadap pihak ketiga.

Proses pendaftaran jaminan hak tanggungan dilakukan sebagai berikut:

- a. Setelah dilakukannya penandatanganan APHT oleh para pihak, paling lambat tujuh hari kerja PPAT wajib mengirimkan APHT dan berkas lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan setempat
- b. Kemudian pendaftaran APHT dilakukan kantor pertanahan dengan dibuatkannya buku tanah terkait hak tanggungan dan dilakukan pencatatan dalam buku tanah hak atas tanah yang merupakan obyek hak tanggungan.

Hak tanggungan lahir atau ada berdasarkan hari tanggal buku tanah hak tanggungan dicatatkan. Sebagai bentuk memberi jaminan kepastian hukum setelah tercatatnya pendaftaran hak tanggungan tersebut kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Dalam sertifikat hak tanggungan tersebut memuat irah irah yaitu “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Irah irah tersebut berdasarkan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan tersebut. Ketika

debitor mengalami cidera janji maka hak atas tanah yang sudah di bebani dengan hak tanggungan dapat dilakukan eksekusi yang memiliki kekuatan seperti pengadilan.

Perkembangan zaman yang memiliki dampak mempermudah seluruh lini kehidupan tidak terkecuali dengan jaminan hak tanggungan. Pendaftaran jaminan hak tanggungan saat ini dapat dilakukan secara elektronik. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik antara lain sebagai berikut<sup>66</sup>:

- a. Pengguna terdaftar melakukan pengajuan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem
- b. Selain berkas berbentuk elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan terkait pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data elektronik yang diajukan
- c. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang berisikan nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran dan kode pembayaran biaya lainnya

---

<sup>66</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-lt5d78bcd61c63c>, "Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik", Akses 12 September 2022

- d. Layanan hak tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah menerima bukti pendaftaran pemohon melakukan pembayaran melalui bank paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan
- e. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran sudah terkonfirmasi oleh sistem, sistem akan memproses pencatatan hak tanggungan pada buku tanah.
- f. Setelah seluruh tahapan selesai, akan dikeluarkannya bukti berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah. Dokumen ini diterbitkan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.

## **7. Peralihan Jaminan Hak Tanggungan**

Peralihan jaminan hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa piutang yang dijamin dengan jaminan hak tanggungan beralih karena sebab-sebab tertentu maka hak tanggungan tersebut juga akan ikut beralih. Sesuai dengan sifat kebendaannya bahwa hak tanggungan akan tetap mengikuti obyeknya di tangan siapa pun obyek tersebut berada. Salah satu bentuk peralihan utang yang dimaksud adalah *cessie*. *Cessie* dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lain. Sementara yang dimaksud sebab-sebab lain menurut

penjelasan Pasal 16 ayat (1) adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semual kepada perusahaan yang baru.

Piutang yang dijamin dengan dengan hak tanggungan yang kemudian beralih karena beberapa hal di atas yang sudah dijelaskan, harus didaftarkan kembali ke kantor pertanahan. Pendaftaran kembali ini dilakukan oleh kreditor baru dan prosesnya kurang lebih sama dengan proses pendaftaran jaminan hak tanggungan pertama kali. Beralihnya hak tanggungan dihitung sejak hari tanggal pencatatan dilakukan yaitu selambat-lambatnya hari ke 7 (tujuh).

## **7. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan**

Perjanjian jaminan bias ada karena diperjanjikan dan mengikut perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan yang memiliki sifat perjanjian ikutan atau *accessoir* tentu tidak akan selamanya ada dan berjalan. Jika perjanjian jaminan dikatakan ada waktu kapan dia lahir maka ada juga waktu ketika sebuah perjanjian jaminan berakhir.

Sebagaimana juga dengan jaminan hak tanggungan, hak tanggungan akan berakhir atau hapus karena beberapa hal seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) antara lain:

- a. Hapusnya hutang pokok yang dijaminakan dengan hak tanggungan
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Melihat dari hal-hal yang mengakibatkan berakhir atau hapusnya hak tanggungan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa hak tanggungan ini dapat di sengaja dihapuskan begitu juga sebaliknya yaitu hapus karena hukum. Seperti pada poin huruf a mengatakan bahwa hutang pokok yang dibebankan dengan hak tanggungan hapus, ini memperjelas sifat perjanjian ikutan dari perjanjian jaminan hak tanggungan itu sendiri.

Hapusnya hak tanggungan dikarenakan dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan ini merupakan pelepasan hak tanggungan secara sukarela sehingga harus dinyatakan secara tegas dalam suatu pernyataan tertulis yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Meski dilepaskannya hak tanggungan tidak serta merta bahwa perjanjian pokoknya berbentuk utang piutang menjadi lunas<sup>67</sup>.

Hak tanggungan yang hapus karena penetapan pengadilan pengadilan merupakan salah satu dari sekian alasan hapusnya hak tanggungan. Untuk bias hapusnya hak tanggungan berdasarkan alasan ini dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada pengadilan yang dilakukan oleh pihak yang membeli hak atas tanah yang dibebani

---

<sup>67</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 485.

dengan hak tanggungan. Sebelum mengajukan permohonan kepada pengadilan pembeli dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan untuk dilepaskannya hak tanggungan dari hak atas tanah yang dibelinya karena melebihi harga pembelian. Jika tidak tercapai kesepakatan antara pembeli dengan pemegang hak terkait dengan pembersihan maka barulah pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang daerah hukumnya meliputi hak atas tanah tersebut berada.

Hapusnya hak atas tanah juga dapat menjadi alasan dari hapusnya hak tanggungan. Ada beberapa alasan kenapa hak atas tanah ini dapat hapus, jika dilihat dari jenis hak atas tanah tersebut. Beberapa alasan tersebut antara lain:

a. Hak Milik

- a) Tanahnya jatuh kepada Negara
- b) Musnahnya tanah

b. Hak Guna Usaha

- a) Berakhirnya jangka waktu
- b) Dicabut demi kepentingan umum
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum waktunya berakhir
- d) Dihentikan sebelum berakhirnya jangka waktu karena syarat-syarat yang tidak terpenuhi
- e) Musnahnya tanah

- f) Ditelantarkan
- c. Hak Guna Bangunan
  - a) Berakhirnya jangka waktu
  - b) Ditelantarkan
  - c) Musnahnya tanah
  - d) Dicabut demi kepentingan umum
  - e) Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum berakhirnya jangka waktu
  - f) Dihentikan karena tidak terpenuhinya syarat syarat sebelum berakhir waktunya

## 8. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Eksekusi jaminan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan ketika debitur melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Tidak terkecuali juga dengan jaminan hak tanggungan, ketika debitur tidak dapat memenuhi prestasinya maka hak tanggungan dapat dilakukan eksekusi sebagai bentuk lain dari pemenuhin prestasinya. Eksekusi hak tanggungan di atur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dapat diketahui 2 cara eksekusi hak tanaggungan, yaitu<sup>68</sup>:

- a. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, Hlm. 490

- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Terdapat cara lain untuk melakukan eksekusi hak tanggungan dimana antara pemberi dan pemegang hak tanggungan ini melakukan penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan. Kesepakatan ini dilakukan dengan tujuan untuk bias memperoleh harga tertinggi dari nilai obyek tersebut guna mengungutngkan kedua belah pihak baik antara debitor dan kreditor.

## 9. Pencoretan Hak Tanggungan

Pengertian roya secara umum adalah pencoretan hak tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Karena hapusnya hak tanggungan yang membebani atas tanah, permohonan roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN)<sup>69</sup>. Prosedur melakukan pencoretan hak tanggungan di jelaskan dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

“Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan”

---

<sup>69</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Cetakan ke satu (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018), hlm. 239.

Berdasarkan penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa tujuan dilakukannya pencoretan atau roya adalah sebagai bentuk ketertiban administrasi dan perlu diketahui bahwa tindakan roya ini tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang sudah dihapus.



### **BAB III**

#### **IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PPAT**

##### **A. Bentuk Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta PPAT**

Sebagai sebuah bentuk dari perjanjian pembiayaan yang berbasis syariah, akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) sudah menjadi salah satu perjanjian pembiayaan yang berkembang. Pada dasarnya sendiri akad IMBT merupakan turunan dari akad ijarah. Ijarah sendiri adalah akad syariah mengenai sewa yang diatur dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000. Ijarah dalam pengertiannya yang dijelaskan Fatwa DSN MUI Nomor 9 adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrag*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sementara untuk IMBT sendiri memiliki pengertian yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Akad IMBT berkembang dan mulai digunakan dalam perjanjian bagi masyarakat yang ingin mencari alternatif lain dari sebuah perjanjian yang bebas dari riba, gharar dan maisir.

Notaris sebagai sebuah pejabat umum berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-

Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Berdasarkan pengertian notaris tersebut, notaris memiliki wewenang untuk bisa membuat akta autentik atau kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2). Sebagai bentuk dari kewenangannya maka notaris bisa membuat akta notaris yang berisikan perjanjian yang diinginkan oleh para pihak, akta ini disebut dengan akta *partij*. Akta *partij* sendiri adalah akta yang dibuat di hadapan notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris, misalnya perjanjian kredit<sup>70</sup>.

Melihat dari kewenangan yang dimiliki oleh notaris serta bentuk dari akad pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* maka dengan ini notaris tentu bisa membuat perjanjian pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* atau IMBT. Perjanjian pembiayaan ini biasa dilakukan oleh bank dengan nasabah yang ingin melakukan kerjasama. Ketika antara bank dan nasabah sudah sepakat dan saling memahami maka akan dilanjutkan dengan pengikatan perjanjian pembiayaan dengan datang ke notaris.

---

<sup>70</sup> Tri Jata Ayu Pramesti, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris-cl1996>, *Perbedaan Akta yang Dibuat oleh Notaris dengan Akta yang Dibuat di Hadapan Notaris*, Akses 22 September 2022

Notaris sebagai pejabat umum akan membuat perjanjian pembiayaan tersebut dengan bentuk yang sesuai dengan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Perlu diketahui bahwa perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh notaris ini merupakan perjanjian pembiayaan atau menggunakan basis syariah sebagai dasar hukumnya. Berbeda dengan bank konvensional dimana ketika bank melakukan perjanjian dengan nasabah memiliki dasar hukum perdata. Itu berarti notaris harus mengikuti aturan syariah untuk digunakan dalam penerapan pembuatan perjanjian pembiayaan IMBT ini seperti fatwa DSN MUI kemudian al-qur'an dan sunnah.

Terdapat sebuah kebiasaan dalam membuat akta notaris jika akta notaris tersebut merupakan sebuah perjanjian pembiayaan berbasis syariah. Terdapat beberapa notaris yang menambahkan kalimat Bismillahirrahmanirrahim. Penggunaan lafadz ini masih menjadi perdebatan dikalangan para notaris. Ada yang mengatakan bahwa penggunaan lafadz Bismillahirrahmanirrahim ini boleh digunakan sebagai pembeda dengan akta notaris yang berisikan perjanjian konvensional, namun notaris yang kontra mengatakan hal ini tidak sesuai dengan UUJN. Jika dilihat dari Pasal 38 ayat (2) UUJN-P bagian awal akta tidak disebutkan penggunaan lafadz Bismillahirrahmanirrahim sebagai pembeda. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa lafadz Bismillahirrahmanirrahim sebuah akta notaris yang berisi perjanjian pembiayaan berbasis syariah sudah sah

dengan ketentuan tidak melanggar syarat-syarat secara syar'i yaitu tidak mengandung riba, gharar, maysir.

Setelah awal akta kemudian dilanjutkan dengan badan akta. Badan akta dalam hal ini perjanjian pembiayaan IMBT sama yaitu memuat data diri sesuai dengan KTP dari para penghadap, dalam hal yang menghadap adalah nasabah dan bank. Setelah identitas para pihak dicantumkan kemudian dilanjutkan dengan premis. Premis merupakan sebuah uraian mengenai apa yang akan dilakukan antara nasabah dengan bank. Dalam premis inilah diuraikan mengenai apa yang ada didalam akta, atau bisa dikatakan sebagai sebuah pendahuluan. Setelah premis akan dilanjutkan dengan isi akta yang berisikan pasal demi pasal yang merupakan kehendak atau keinginan dari para pihak yang menghadap.

Pada dasarnya tidak ada perbedaan antara akta notaris perjanjian konvensional dengan akta notaris perjanjian berbasis syariah. Tentu saja yang membedakan hanyalah isi dari akta tersebut yang merupakan kehendak para pihak. Bentuk penerapan dari akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris sama dengan perjanjian kredit dengan jaminan yang sama.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta terkait dengan perjanjian pokoknya yaitu IMBT, ketika perjanjian pokok ini akan di ikat dengan jaminan maka harus dilihat jaminan apa yang akan digunakan. Karena dalam hal ini jaminan yang digunakan adalah hak

tanggungannya maka yang berhak atau yang berwenang untuk membuat akta jaminannya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta jaminan hak tanggungan sendiri tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga terdapat dua pejabat umum yang terlibat dalam pembuatan perjanjian pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan, yaitu notaris yang membuat perjanjian pokoknya dan PPAT yang membuat akta hak tanggungannya.

Persoalan yang muncul terkait dengan perjanjian pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan adalah basis dari kedua jaminan tersebut. Dalam perjanjian konvensional memiliki basis berupa hutang piutang dimana nasabah meminjam sejumlah dana digunakan untuk keperluan nasabah tersebut seperti pengembangan bisnis ataupun bisa digunakan untuk pembelian barang produktif atau konsumtif. Sementara dasar dari perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dalam hal ini akad IMBT ini bukanlah hutang piutang melainkan sewa yang di akhir masa penyewaan nasabah diberikan opsi apakah ingin memiliki objek sewa atau tidak.

Objek dari IMBT sendiri bukan uang melainkan barang produktif yang bisa digunakan untuk mendukung usaha dari nasabah itu sendiri, seperti mesin produksi, peralatan produksi, kendaraan distribusi maupun properti

bisnis. Meningkatnya jenis kebutuhan dari masyarakat saat ini berdampak kepada perluasan objek dari IMBT. Tidak hanya barang produktif seperti yang sudah disebutkan di atas, tapi sekarang untuk bisa memiliki rumah juga bisa menggunakan akad IMBT. Salah satu contoh skema IMBT yang sedang dikembangkan oleh BTN dimana akad IMBT digunakan untuk pembiayaan rumah dengan alasan bahwa pasar yang dituju itu ada<sup>71</sup>.

Perbedaan objek dan basis dari perjanjian tersebut menimbulkan pro dan kontra, bagaimana bisa sebuah jaminan yang berbasis hutang dijadikan jaminan dalam sebuah perjanjian syariah. Sebelumnya jika dikaji dari segi bahasa, utang adalah uang yang dipinjam dari orang lain<sup>72</sup>. Sementara piutang adalah uang yang dipinjamkan (yang dapat ditagih dari seseorang)<sup>73</sup>. Sementara dalam KUHPerdata utang piutang diatur dalam buku ketiga tentang perikatan BAB XIII Pinjam Habis Pakai Pasal 1754. Pasal 1754 KUHPerdata mendefinisikan utang piutang sebagai berikut

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”

Melihat definisi pinjam pakai habis sendiri dapat dilihat bahwa objeknya adalah sejumlah barang yang dapat habis terpakai. Barang habis terpakai merupakan barang yang akan menyusut dan habis karena

---

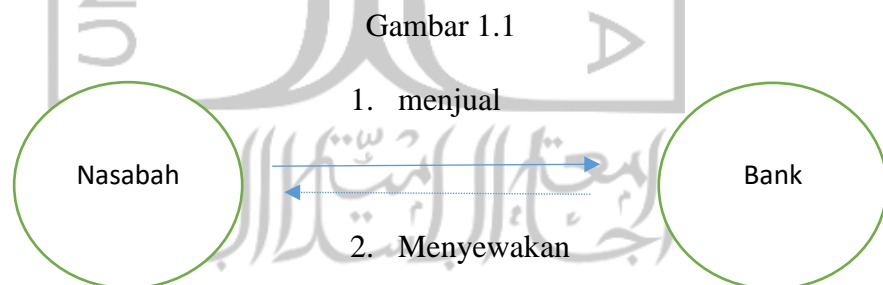
<sup>71</sup> Idris Rusadi Putra, <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-siapkan-skema-sewa-rumah-sebelum-membeli-seperti-apa-teknisnya.html>, “BTN Siapkan Skema Sewa Rumah Sebelum Membeli, Seperti Apa Teknisnya?”, akses 27 September 2022

<sup>72</sup> <https://kbbi.web.id/utang>, akses 29 September 2022

<sup>73</sup> <https://kbbi.web.id/piutang>, akses 29 September 2022

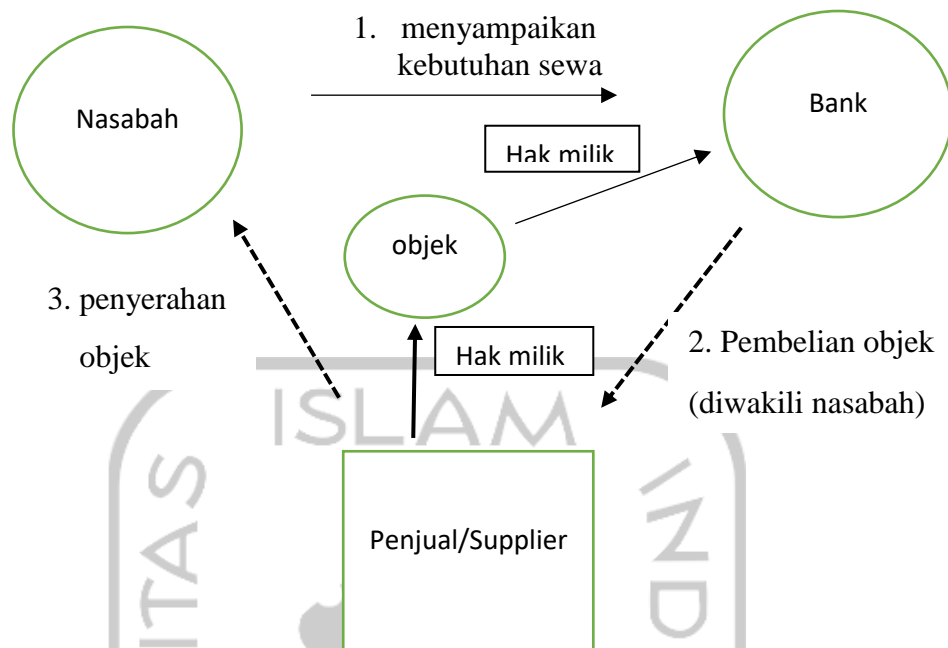
digunakan secara terus menerus. Sementara IMBT seperti sudah disebutkan di atas objeknya adalah barang-barang produktif yang digunakan untuk bisa menunjang produksi seperti peralatan kantor, kendaraan operasional, gudang maupun tanah hingga skema yang baru disiapkan adalah rumah hunian. Sehingga hal ini sangat berbeda, barang yang dijadikan objek IMBT tidak akan habis terpakai melainkan akan menyusut nilainya untuk beberapa objek seperti kendaraan ataupun peralatan. Sementara tanah ataupun bangunan operasional bisa meningkat nilainya semakin hari.

Sejatinya ijarah ini memiliki tujuan sebagai sebuah pemanfaatan sebuah barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabah, sementara dalam IMBT terdapat opsi atau pilihan untuk melakukan pemindahan hak milik pada akhir masa sewa. Maka dapat diambil sebuah pendapat bahwa akad IMBT ini sebagai sebuah bentuk penjualan hasil manfaat terhadap suatu objek sewa. Skema dari akad IMBT dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:



Sumber: <https://www.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt>

Gambar 1.2



Sumber: <https://www.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt>

Berdasarkan skema yang ada di atas, maka bank syariah dalam melakukan akad IMBT menjadi pemilik dari objek akad melalui pembelian objek tersebut. Baik pembelian itu dilakukan antara nasabah dengan bank atau melalui penjual atau supplier. Ketika sudah terjadinya akad sewamenyewa atau ijarah karea basis utama akad ini adalah IMBT maka diakhir masa sewa dapat dilakukan pemindahan hak kepemilikan. Pemindahan hak kepemilikan ini dapat dilakukan dengan jual beli ataupun hibah. Hibah dalam IMBT dapat dilakukan jika tanpa adanya ganti terhadap harga objek sewa tersebut.

Terjadinya perbedaan basis antara pembiayaan syariah dengan menggunakan jaminan keperdataan ini bermula saat perbankan syariah

mulai berkembang di Indonesia. Perkembangan bank syariah pada saat itu belum didukung dengan adanya peraturan hukum yang memadai, undang-undang perbankan yang ada yaitu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan juga belum mengatur mengenai perbankan syariah. Barulah pada tahun 1998 terjadi perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Perubahan yang terjadi ini sudah memasukan mengenai perbankan syariah atau yang terkait dengan pembiayaan yang berbasis syariah. Dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 12 menyebutkan bahwa:

“Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan 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”

Melihat penjabaran tersebut bahwa dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ini pun belum mengatur secara terperinci mengenai pembiayaan berbasis syariah atau perbankan syariah. Terlihat juga dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”

Baru pada tahun 2008 perbankan syariah memiliki sendiri peraturannya yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Sebelum lahirnya undang-undang tentang perbankan syariah ini, MUI sebagai lembaga yang dibentuk untuk bisa

memberikan panduan bagi masyarakat muslim di Indonesia sudah mengeluarkan fatwa-fatwa mengenai produk-produk perbankan syariah yang sudah dikenal sejak zaman kenabian.

Sejatinya pembiayaan syariah sendiri memiliki jaminannya sendiri.

Diatur dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, yaitu:

- a. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 11/DSN-MUI/IV/2000  
Tentang *Kafalah*;
- b. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 25/DSN-MUI/III/2002  
Tentang *Rahn*;
- c. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 26/DSN-MUI/III/2002  
Tentang *Rahn* Emas;
- d. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 68/DSN-MUI/III/2008  
Tentang *Rahn Tasjily*.

Terdapat perbedaan antara *rahn*, *rahn* emas dan *rahn tasjily*. Perbedaan di antara jaminan *rahn* yang sudah disebutkan adalah jenis barangnya. *Rahn* secara umum adalah menggadaikan barang sebagai jaminan pembayaran utang. *Rahn* emas masih menggadaikan barang tapi barang yang digadaikan adalah emas, sementara *rahn tasjily* adalah jaminan berbentuk barang yang diserahkan kepada pihak penerima jaminan hanyalah bukti kepemilikannya. Diantara jaminan syari'ah ini yang dapat dipersamakan dengan hak tanggungan adalah *rahn tasjily*. Akan tetapi basis yang dimiliki oleh *rahn tasjily* ini sendiri masih hutang piutang, dapat dilihat dalam Fatwa DSN

MUI No: 68 poin menimbang huruf a yang menyatakan bahwa pinjaman atau transaksi lain yang menimbulkan utang piutang...”.

Menjalankan kewenangannya baik notaris dan PPAT harus berdasarkan aturannya masing-masing. Dimana notaris membuat perjanjian pokok pembiayaan IMBT dan PPAT membuat akta jaminan hak tanggungannya. Namun problematik yang muncul saat PPAT membuat akta jaminan hak tanggungan yang diikat kepada perjanjian pokoknya yaitu pembiayaan IMBT masih belum tepat. Dimana perbedaan basis yang tidak sesuai. Hal ini perlu ditanggapi dengan dilakukannya perubahan terhadap peraturan yang berkaitan dengan jaminan yang ada terutama hak tanggungan jika masih ingin digunakan terhadap pembiayaan syariah terutama ijarah maupun IMBT.

Perubahan peraturan yang sulit dan memakan waktu lama pun juga masih bisa menjadi kendala, sehingga saat ini bisa menggunakan hipotik. Dimana hipotik digunakan untuk terjaminnya suatu perikatan bukan terjaminnya suatu utang.

#### **B. Akibat Hukum Dalam Hal Terjadi Kesalahan Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta PPAT**

Menjalankan suatu kewenangan yang terkait dengan jabatan tentu saja ada konsekuensi yang harus diterima. Baik itu konsekuensi yang berujung positif ataupun yang berujung pada negatif. Untuk bisa menjalankan suatu kewenangan dengan baik harus dilandaskan dengan pedoman-pedoman yang sudah ada sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya tak terkecuali

notaris. Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus berlandaskan kepada undang-undang yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam menjalankan tugas serta jabatannya notaris harus bertanggung jawab yang artinya<sup>74</sup>:

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuat harus sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya yaitu bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

Hal ini menandakan bahwa notaris harus sesempurna mungkin dalam menjalankan kewenangannya tanpa ada kesalahan jika merujuk di atas. Jika diperhatikan selain harus sesuai dengan hukum, notaris dalam menjalankan kewenangannya juga harus berdasarkan kepentingan para pihak. Selain undang-undang tersebut notaris juga memiliki kode etik. Kode etik notaris

---

<sup>74</sup> Wanis Aisyah Oktavia, Anita Afriana dan Tien Norman Lubis, “Kedudukan Akta dan Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Melakukan Rangkap Jabatan”, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 3, Nomor 1, (2019), hlm. 31-32.

dapat dikatakan sebagai sebuah kompas moral karena berkaitan moral dan sosial antar sesama rekan notaris. Apa yang tidak diatur di dalam undang-undang diatur dalam kode etik notaris.

Kewenangan notaris disebutkan di dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta di ayat (3) menyebutkan bahwa notaris juga memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan utama yang dimiliki oleh notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah membuat akta autentik terkait semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan.

Pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh notaris harus mengacu pada Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Pasal 38 mengatur mengenai bagaimana dari bentuk akta autentik itu sendiri, apa saja yang harus ada di dalam akta autentik tersebut. Sementara isi dari akta tersebut harus sesuai dengan keinginan para pihak dan hukum yang terkait dengan perjanjian yang akan dibuat. Dalam hal pembuatan akta autentik perjanjian pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan harus dipenuhinya dasar-dasar hukum yang berlaku.

Seperti secara keperdataan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu periaktn;
- c. Suatu hal tertentu;

d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian, yang berarti setiap perjanjian harus memenuhi syarat ini jika ingin menjadi perjanjian yang sah. Dari keempat syarat di atas dapat dikelompokkan lagi menjadi dua terkait dengan akibat hukum terjadi jika tidak terpenuhinya salah satu syarat perjanjian, yaitu:

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif ini berkaitan dengan subjek perjanjian itu sendiri yaitu kesepakatan dan kecakapan

b. Syarat Objektif

Syarat ini berhubungan dengan objeknya yaitu hal tertentu dan sebab yang halal.

Perbedaan syarat-syarat sah nya perjanjian dalam dua kelompok ini oleh banyak ahli hukum digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum (*void ab initio*) atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya (*voidable*). Para ahli hukum Indonesia umumnya berpendapat bahwa dalam hal syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, sedangkan dalam hal syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya<sup>75</sup>.

Perjanjian pembiayaan IMBT yang dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang dituangkan ke dalam akta notaris dan akta PPAT selain

---

<sup>75</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Cetakan Pertama (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1992), hlm. 45.

memperhatikan syarat sahnya perjanjian juga harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang ada. hal ini dikarenakan perjanjian pembiayaan IMBT adalah perjanjian syariah yang memiliki dasar hukum Al-Qur'an dan Hadist. Dalam pandangan islam perjanjian juga memiliki syarat sahnya sebuah perjanjian, yaitu<sup>76</sup>:

- a. Tidak menyalahi hukum syariah'ah yang disepakatai adanya  
Maksudnya adalah perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah yang bertentangan dengan hukum syari'ah yang ada. Jika melanggar ketentuan hukum syari'ah yang ada maka dianggap tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (hukum syari'ah) maka perjanjian dikatakan dengan sendiri batal demi hukum.
- b. Harus sama ridha dan ada pilihan  
Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak. Dalam hal ini tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.
- c. Harus jelas dan gamblang

---

<sup>76</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cetakan Pertama (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 2-3

Memiliki arti bahwa apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak.

Selain dari yang sudah disebutkan di atas, suatu keabsahan perjanjian menurut hukum islam terdapat unsur mutlak yang harus dipenuhi, yaitu *ijab qabul*. Ada 2 syarat yang harus dipenuhi agar *ijab qabul* memiliki akibat hukum<sup>77</sup>:

- a. *Ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh seorang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- b. *Ijab* dan *Qabul* harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

Dalam hal notaris melakukan kesalahan dalam penerapan pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan maka dapat dilihat dimana letak kesalahan penerapan tersebut. Bilamana terjadi kesalahan penerapan maka dapat terjadi beberapa hal, yaitu:

- a. Akta notaris dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan

Hal ini bisa terjadi jika notaris tidak memenuhi syarat yang sudah ditetapkan seperti di dalam:

---

<sup>77</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 32.

- 1) Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 apabila tidak terpenuhinya Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan;
- 2) Pasal 44 ayat 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dilanggarnya Pasal 44 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4);
- 3) Pasal 48 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 apabila dilanggarnya Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2);
- 4) Pasal 49 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pelanggaran terhadap Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2);
- 5) Pasal 50 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tidak dipenuhinya Pasal 50 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) serta Pasal 38 ayat (4);
- 6) Pasal 51 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pelanggaran terhadap Pasal Pasal 51 ayat (2).

Selain berdasarkan undang-undang jabatan notaris, batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi karena tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara karena<sup>78</sup>:

- 1) Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan;
- 2) Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan;

---

<sup>78</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 81.

3) Cacat dalam bentuknya.

b. Akta notaris batal demi hukum

Akta notaris dikatakan batal demi hukum dapat terjadi dua sebab:

1) Tidak terpenuhinya syarat objektif

Syarat objektif dalam perjanjian itu terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu suatu hal tertentu dan kausa halal yang terkait dengan objek perbuatan hukum yang dituangkan didalam akta notaris. Akta notaris yang melanggar syarat objektif ini akan dianggap batal dan dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian.

2) Melanggar ketentuan yang ada dalam undang-undang jabatan notaris

Ketentuan yang dilanggar ini terkait dengan Pasal 16 ayat (1) huruf I dan huruf k, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Akta notaris yang batal demi hukum ini memiliki dampak perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi

hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap<sup>79</sup>.

c. Akta Notaris dapat dibatalkan

Terkait dengan akta notaris yang dapat dibatalkan ini terjadi ketika akta tidak memenuhi syarat subjektif dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kecakapan dan kesepakatan. Akta notaris yang dapat dibatalkan. Akta notaris dapat dibatalkan dengan dua cara<sup>80</sup>:

- 1) Dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan membuat akta baru terkait dengan pembatalan akta yang di inginkan.
- 2) Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

Melihat dari penjelasan di atas maka akta notaris tentang pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan yang salah dalam penerapannya maka batal demi hukum jika kesalahan tersebut terkait dengan tidak terpenuhinya syarat objektif dan dapat dibatalkan baik dengan putusan pengadilan atau dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan dibuatkan akta baru jika tidak terpenuhinya syarat subjektifnya.

Sementara, ketika PPAT membuat akta jaminan hak tanggungannya dan terjadi sebuah kesalahan didalamnya maka akta jaminan hak

---

<sup>79</sup> Hoyrinissa Mayra dan Dian Puji N, "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?", Jurnal Kertha Semaya, No. 1 Vol. 10 (2021), hlm. 170.

<sup>80</sup> Selamat Lumban Gaol, "Kedudukan Akta Notaris Seagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Edisi No.2 Vol.8, (2018), hlm. 105.

tanggungannya itu akan sulit di eksekusi baik secara langsung melalui kekuatan eksekutorialnya maupun melalui pengadilan. Oleh sebabnya PPAT juga harus mengikuti prosedur pembuatan akta hak tanggungan dengan benar.

Akibat hukum yang ditimbulkan di atas jika dilihat secara hukum konvensional atau hukum yang berlaku di Indonesia secara keperdataan. Menurut penulis jika dilihat dari hukum Islam maka perjanjian pembiayaan IMBT dengan hak tanggungan ini dilarang karena menggabungkan dua akad kedalam satu akad. Hal ini dilarang berdasarkan hadits yang dinukil dari Abdullah bin Umar yang memiliki arti tidaklah boleh mengadakan transaksi utang-piutang yang dicampur dengan transaksi jual beli. Selain itu akibat kesalahan ini sebuah akad dapat menjadi fasid atau cacat karena terjadinya kesalahan dalam menerapkan jaminan hak tanggungan tersebut.

Kesalahan penerapan yang terjadi pada akta IMBT ini adalah tidak tepatnya pemasangan jaminan hak tanggungan kepada IMBT. Karena harus diperhatikan bahwa pembiayaan IMBT ini adalah sewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan di akhir masa sewa. Hutang terjadi ketika nasabah tidak menunaikan kewajibannya untuk membayar biaya sewa. Sehingga hutang yang timbul akibat inilah yang seharusnya dipasangkan jaminannya bukan memasang jaminan terhadap akad IMBT yang merupakan akad sewa beli sebagaimana yang ada dalam fatwa DSN MUI.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan bahasan bab-bab yang terdapat di atas, maka dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah yang ada sebagai berikut:

1. Melihat implementasi akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan ini masih belum tepat. Hal ini karena jaminan yang ada saat ini berbasis kredit atau hutang, sementara IMBT sendiri bukanlah utang melainkan sewa beli. Yang bisa diikat dengan jaminan itu sendiri adalah utang yang timbul karena tidak dibayarkannya sewa atau saat tidak dibayarkannya sewa kemudian dilakukan surat pengakuan hutang. Selain itu perlu adanya penyesuaian terhadap undang-undang jaminan yang ada saat ini untuk bisa digunakan di dalam pembiayaan syariah terutama IMBT.
2. Kesalahan penerapan akad ijarah muntahiyyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan adalah pengikatan jaminan hak tanggungan dengan perjanjian pokoknya yang merupakan IMBT. Seharusnya jaminan hak tanggungan ini diikat terhadap hutang yang timbul akibat tidak dibayarkannya biaya sewa. Kesalahan penerapan yang terjadi karena penerapan pengikatan jaminan bukan kepada hutang yang timbul akibat sewa melainkan diikatkan kepada akad sewa atau dalam hal ini akad IMBT dapat menjadi fasid.

## **B. Saran**

1. Terjadinya kekosongan jaminan yang cocok dengan akad IMBT ini harus segera diselesaikan dengan pihak MUI melakukan pembuatan fatwa baru atau dilakukan pengembangan jenis jaminan baru yang tidak bertentangan dengan muamalah serta sesuai. Notaris yang memiliki kekuatan dengan organisasinya dapat memberikan masukan kepada pihak MUI atau lembaga yang berwenang untuk mengatasi hal ini.
2. Perlunya adanya penyesuaian terhadap jaminan yang sudah ada saat ini, baik itu hak tanggungan maupun jaminan keperdataan lainnya untuk bisa digunakan terhadap akad pembiayaan syariah seperti IMBT ataupun ijarah yang merupakan akad dengan objek sewa.
3. Penggunaan hipotik sebagai dasar jaminan pembiayaan ijarah atau IMBT dapat diperhitungkan kembali, karena dasar dari hipotik sendiri adalah guna jaminannya terselesaikan sebuah ikatan bukan utang.
4. Notaris yang membuat akta notaris terkait dengan perjanjian pembiayaan syariah haruslah bisa memahami dengan betul terkait pembiayaan syariah begitu juga dengan PPAT yang bertanggung jawab membuat akta hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- \_\_\_\_\_, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani Press, Jakarta, 2011
- Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017
- \_\_\_\_\_, *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*, PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017
- Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, KENCANA, Depok, 2017
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Pesada, Jakarta, 2008
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012
- Duski Ibrahim, *Al-Qawa`Id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, CV. Amanah, Palembang, 2019
- Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1986
- Fordebi, Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 2016
- Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006
- Ghansham Anand, *Karakteristik jabatan Notaris Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018

- H. Salim HS, *Perkebangsan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2014
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notaris Indonesia-Tafsir tematik terhadap UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1992
- Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang & Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi pertama, Kencana, Jakarta, 2003
- Komar Andasasmita, *Notaris I*, Sumur Bandung, Bandung, 1981
- Lex J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya Offset, Bandung, 2007
- M.Amin Azis, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Bankit, Jakarta, 1992
- M.Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia Surabaya, Surabaya, 2017
- Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015
- Moechtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Hukum*, PT. ALUMNI, Bandung, 2016
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013
- Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2012

- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2009
- \_\_\_\_\_, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Setara Press, Malang, 2013
- Sudargo Gautama, *Komentaris Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Sulhan, et.al., *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, PT Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press, Bandung, 1999
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif regulasi, wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2018
- Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, Direktorat Perbankan Syariah: Bank Indonesia, 2008

## **Jurnal**

- Abdullah M. Noman, *Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks*, International Journal of Islamic Financial Services, No. 3 Vol. 4, 2003
- Nining Wahyuningsih, *Sewa Guna usaha (Leasing) Dalam Perspektif Syariah*, Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syari'ah, Edisi No.1 Vol.5,2013
- Firdaus Muhammad Arwan, "*Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli*", Millah: Jurnal Studi Agama, No. 1 Vol. 19, 2019
- Bachrudin, *Jabatan Notaris di Indonesia dalam Jerat Liberalisasi*, Jurnal Pembaharuan Hukum, No. 2 Volume II, 2015
- Ahmad Khoirin Andi, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Solusi Ekonomi Kerakyatan*, Activa: Jurnal Ekonomi Syariah, No. 2 Vol. 2, 2019
- M. Syahrul Borman, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, No. 1 Vol. 3, 2019
- Abdul Muhith, *Sejarah Perbankan Syariah*, Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan, No. 2 Vol. 1, 2012
- Chenly M. Sihombing, *Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Program Magister Hukum, No. 2 Vol. 3, 2021
- Wanis Aisyah Oktavia, Anita Afriana dan Tien Norman Lubis, *Kedudukan Akta Dan Akibat Hukum Terhadap Notaris Yang Melakukan Rangkap Jabatan*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, No. 1 Vol. 3, 2019
- Hoyrinissa Mayra dan Dian Puji N, *Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengailan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?*, Jurnal Kertha Semaya, No. 1 Vol. 10, 2021
- Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan Akta Notaris Seagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, No. 2 Vol. 8, 2018

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Umum Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Keputusan Menteri Keuangan Nomor:448/KMK.017/2000 Tentang Perusahaan Pembiayaan yang diubah dengan keputusan Menteri Keuangan No. 172/KMK.06/2002, dan PMK No.84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 26/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn Emas

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn

**Website**

<https://quran.kemenag.go.id/sura/5>, Akses 22 Februari 2021

<https://kbbi.web.id/jabat>, Akses 10 Oktober 2021

Ignatia Maria Sri Sayketi, "Masa Depan Unit Usaha Syariah 2021", dalam <https://analisis.kontan.co.id/news/masa-depan-unit-usaha-syariah-2021>, Akses 30 Oktober 2021

<https://www.mitrawakaf.or.id/2017/07/19/kaidah-muamalah-maliyah/>, "Kaidah Muamalah Maliyah", Akses tanggal 20 November 2021

Arasy Pradana A. Azis, “Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah”, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f>, Akses 29 Agustus 2022

Letezia Tobing, “Perbedaan Droit de Preference dan Hak Privilege”, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-droit-de-preference-dan-hak-privilege-lt547a9355c4b95>, Akses tanggal 30 Agustus 2022

Bernadetha Aurelia Oktavira, “Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik”, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-lt5d78bcd61c63c>, Akses 12 September 2022

Tri Jata Ayu Pramesti, “*Perbedaan Akta yang Dibuat oleh Notaris dengan Akta yang Dibuat di Hadapan Notaris*”, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris-cl1996>, Akses 22 September 2022

Idris Rusadi Putra, “BTN Siapkan Skema Sewa Rumah Sebelum Membeli, Seperti Apa Teknisnya?”, dalam <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-siapkan-skema-sewa-rumah-sebelum-membeli-seperti-apa-teknisnya.html>, Akses 27 September 2022

<https://kbbi.web.id/utang>, Akses 29 September 2022

<https://kbbi.web.id/piutang>, Akses 29 September 2022