



PERBANDINGAN PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM TRANSAKSI BERBASIS SYARIAH

Silva Noor Hafizah¹, Siti Nazla², Citra Dewi³

^{1,2,3}Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Indonesia

e-mail: 240102040258@mhs.uin-antasari.ac.id¹, 240102040075@mhs.uin-antasari.ac.id²,
240102040061@mhs.uin-antasari.ac.id³

Received 25-04-2026 | Revised form 15-05-2026 | Accepted 09-06-2026

Abstract

This study aims to analyze and compare the roles of Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in sharia-based transactions in Indonesia. The research employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. Data were collected through a literature study consisting of laws and regulations, fatwas of the National Sharia Council-Indonesian Ulema Council (DSN-MUI), books, scientific journals, and relevant previous studies. The findings indicate that Notaries play a significant role in ensuring the validity of sharia contracts through the preparation of authentic deeds, providing legal certainty, and ensuring compliance with sharia principles. Meanwhile, PPATs are responsible for ensuring the legality of land-related objects involved in sharia transactions through the preparation of deeds concerning the transfer of land rights and the establishment of mortgage rights. The study also reveals that synergy between Notaries and PPATs is essential in creating comprehensive legal protection, minimizing potential disputes, and enhancing public trust in sharia transactions. However, several challenges remain, including limited public understanding of sharia contracts, inadequate competence in sharia economic law, and the absence of specific regulations governing competency standards in sharia transactions. Therefore, improving professional competence and strengthening institutional coordination are necessary to support the sustainable development of the sharia economy in Indonesia.

Keywords: Notary, Land Deed Official (PPAT), Sharia Transactions, Sharia Contracts, Legal Certainty.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan membandingkan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi berbasis syariah di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan, fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), buku, jurnal ilmiah, dan penelitian terdahulu yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris berperan dalam menjamin keabsahan akad syariah melalui pembuatan akta autentik, memberikan kepastian hukum, serta memastikan kesesuaian akad dengan prinsip-prinsip syariah. Sementara itu, PPAT berperan dalam menjamin legalitas objek pertanahan yang menjadi bagian dari transaksi syariah melalui pembuatan akta terkait peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan. Penelitian ini juga menemukan bahwa sinergi antara Notaris dan PPAT sangat penting dalam menciptakan perlindungan hukum yang komprehensif, meminimalkan risiko sengketa, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap transaksi syariah. Namun demikian, masih terdapat tantangan berupa rendahnya pemahaman masyarakat mengenai akad syariah, keterbatasan kompetensi di bidang hukum ekonomi syariah, serta belum adanya regulasi khusus yang mengatur standar kompetensi dalam transaksi syariah. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kompetensi dan penguatan koordinasi antarlembaga guna mendukung perkembangan ekonomi syariah di Indonesia.

Kata Kunci : Notaris, PPAT, Transaksi Syariah, Akad Syariah, Kepastian Hukum

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.



PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia menunjukkan peningkatan yang signifikan, terutama dalam sektor perbankan dan pembiayaan berbasis syariah.¹ Transaksi berbasis syariah tidak hanya menekankan aspek legalitas formal, tetapi juga harus memenuhi prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, serta bebas dari riba, gharar, dan maisir.² Oleh karena itu, diperlukan peran pejabat umum yang berwenang untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam praktiknya, Notaris memiliki kewenangan utama dalam membuat akta autentik yang berkaitan dengan berbagai perjanjian, termasuk akad-akad dalam transaksi syariah seperti murabahah, musyarakah, dan ijarah. Selain itu, Notaris juga berperan memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar memahami substansi akad yang dibuat sesuai prinsip syariah dan hukum positif. Hal ini menunjukkan bahwa peran Notaris tidak hanya administratif, tetapi juga substantif dalam menjaga kesesuaian akad dengan prinsip syariah.³

Di sisi lain, PPAT memiliki kewenangan khusus dalam bidang pertanahan, terutama dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan. Dalam transaksi syariah yang melibatkan tanah, seperti pembiayaan kepemilikan rumah (KPR syariah), PPAT memiliki peran penting dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai bentuk jaminan pembiayaan.⁴ Peran ini menunjukkan bahwa PPAT lebih menitikberatkan pada aspek legalitas objek serta administrasi pertanahan yang berkaitan dengan transaksi tersebut.

¹ Otoritas Jasa Keuangan, *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia Tahun 2024* (Jakarta: OJK, 2024), Hlm. 15–18.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2019), Hlm. 29–33.

³ Amalia Zulva Dan Kholis Roisah, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan Good Corporate Governance,” *Notarius* 16, No. 3 (2024): 1251–68, <https://doi.org/10.14710/Nts.V16i3.41328>.

⁴ Husain Asmara Dm, “Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah,” *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 403, <https://doi.org/10.20885/JLR.Vol3.Iss2.Art9>.

Perbedaan peran antara Notaris dan PPAT menjadi semakin penting dalam konteks transaksi syariah, karena transaksi tersebut tidak hanya menyangkut aspek hukum perjanjian, tetapi juga aspek hukum kebendaan, khususnya dalam bidang pertanahan. Hal ini menunjukkan adanya pembagian fungsi yang perlu dipahami secara jelas dalam praktik. Notaris berperan dalam merumuskan dan memastikan keabsahan akad syariah secara normatif,⁵ sedangkan PPAT memastikan legalitas peralihan hak atas objek yang menjadi bagian dari akad tersebut. Keduanya memiliki fungsi yang saling melengkapi dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak.

Selain itu, dalam praktiknya sering ditemukan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat terhadap akad syariah menjadi salah satu kendala dalam pelaksanaan transaksi. Dengan demikian, sinergi antara Notaris dan PPAT menjadi penting, tidak hanya untuk menjamin keabsahan formal, tetapi juga untuk memastikan bahwa substansi transaksi telah sesuai dengan prinsip syariah serta meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.⁶

TINJAUAN PUSTAKA

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam transaksi berbasis syariah, notaris memiliki fungsi penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap akad yang dibuat para pihak. Peran tersebut terlihat dalam pembuatan akad pembiayaan syariah seperti murabahah, musyarakah, dan ijarah yang harus memenuhi prinsip syariah sekaligus ketentuan hukum positif. Notaris tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta autentik, tetapi juga memastikan isi akad tidak mengandung unsur riba, gharar, dan maisir. Dengan demikian, keberadaan notaris

⁵ Taufan, Ridwan Anthony, Dan Zainal Arifin Hoesein, "Urgensi Pengakuan Notaris Syariah Dalam Sistem Hukum Nasional Sebagai Upaya Pembaharuan Hukum Terhadap Praktik Perbankan Syariah Di Indonesia," *Judge: Jurnal Hukum* 6, No. 3 (2025): 7–9.

⁶ Hilda Fitriyani, "Memberi Kepastian Dalam Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi : Berkaitan Peran Notaris Dan PPAT," *Jurnal Pengabdian West Science* 4, No. 05 (2025): 616, <https://doi.org/10.58812/jpws.V4i05.2163>.

menjadi penting dalam menjaga legalitas dan keabsahan transaksi syariah agar memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.⁷

Terdapat beberapa aspek penting terkait peran PPAT dalam transaksi syariah. Pertama, aspek legalitas pertanahan, yaitu memastikan peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Kedua, aspek administrasi pertanahan, yaitu membantu proses pendaftaran dan pencatatan perubahan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Ketiga, aspek perlindungan hukum, yaitu memberikan kepastian hukum terhadap objek yang dijadikan jaminan atau objek transaksi syariah. Keempat, aspek pendukung pembiayaan syariah, yaitu membantu pelaksanaan akad pembiayaan properti berbasis syariah melalui pembuatan akta yang sah. Dalam praktiknya, PPAT dan notaris sering bekerja secara bersamaan, khususnya dalam transaksi pembiayaan rumah syariah. Hal tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki fokus utama pada legalitas objek pertanahan guna mendukung keamanan dan ketertiban transaksi syariah.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Dalam transaksi syariah, PPAT memiliki peran penting terutama pada pembiayaan yang melibatkan objek tanah atau bangunan, seperti pembiayaan rumah berbasis syariah. PPAT bertugas membuat Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan dokumen pertanahan lainnya yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Kehadiran PPAT bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap status dan peralihan hak atas tanah agar transaksi berjalan aman dan sesuai ketentuan hukum pertanahan. Dengan demikian, PPAT menjadi bagian penting dalam mendukung legalitas objek pada transaksi ekonomi syariah.⁹

Terdapat beberapa aspek penting terkait peran PPAT dalam transaksi syariah. Pertama, aspek legalitas pertanahan, yaitu memastikan peralihan hak atas tanah dilakukan

⁷ Deni Kamaludin Yusup, *Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)*, 2015, 702–3, <https://www.academia.edu/download/88245367/267854991.pdf>.

⁸ Amalia Zulva dan Kholis Roisah, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan Good Corporate Governance,” *Notarius* 16, no. 3 (t.t.): 1251–68.

⁹ D. M. Husain Asmara, “Peran Notaris-Ppat Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah” (Master’s Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2018), <https://Dspace.Uii.Ac.Id/Handle/123456789/12629>.

sesuai prosedur hukum yang berlaku. Kedua, aspek administrasi pertanahan, yaitu membantu proses pendaftaran dan pencatatan perubahan hak atas tanah pada kantor pertanahan. Ketiga, aspek perlindungan hukum, yaitu memberikan kepastian hukum terhadap objek yang dijadikan jaminan atau objek transaksi syariah. Keempat, aspek pendukung pembiayaan syariah, yaitu membantu pelaksanaan akad pembiayaan properti berbasis syariah melalui pembuatan akta yang sah. Dalam praktiknya, PPAT dan notaris sering bekerja secara bersamaan, khususnya dalam transaksi pembiayaan rumah syariah. Hal tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki fokus utama pada legalitas objek pertanahan guna mendukung keamanan dan ketertiban transaksi syariah.¹⁰

Transaksi berbasis syariah merupakan kegiatan muamalah yang dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam dengan tujuan menciptakan keadilan, kemanfaatan, dan keseimbangan bagi para pihak. Dalam praktiknya, transaksi syariah harus terhindar dari unsur riba, gharar, dan maisir serta dilaksanakan atas dasar kerelaan para pihak. Bentuk transaksi syariah meliputi murabahah, mudharabah, musyarakah, ijarah, dan rahn yang banyak diterapkan dalam lembaga keuangan syariah di Indonesia. Selain memenuhi ketentuan hukum Islam, transaksi syariah juga harus memenuhi syarat hukum positif agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Oleh karena itu, keberadaan notaris dan PPAT menjadi penting untuk menjamin legalitas akad maupun objek transaksi. Dengan adanya kepastian hukum tersebut, transaksi syariah dapat berjalan secara aman dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.¹¹

Transaksi berbasis syariah memiliki beberapa aspek utama. Pertama, aspek prinsip syariah, yaitu transaksi harus dilakukan secara adil, transparan, dan bebas dari unsur yang dilarang dalam Islam. Kedua, aspek akad, yaitu adanya kesepakatan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak. Ketiga, aspek legalitas, yaitu transaksi harus sesuai dengan ketentuan hukum nasional agar mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Keempat, aspek objek transaksi, yaitu barang atau objek yang diperjualbelikan harus halal, jelas, dan bermanfaat. Kelima, aspek perlindungan hukum, yaitu adanya jaminan kepastian hukum

¹⁰ Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-Ppat," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 22, No. 4 (2015): 674–97.

¹¹ Dudi Badruzaman, "Isu Kontemporer Peran Notaris Dalam Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syari'ah," *Muslim Heritage* 4, No. 1 (2019): 141–57.

guna menghindari sengketa di kemudian hari.¹² Dalam konteks ini, peran notaris dan PPAT sangat diperlukan untuk memastikan transaksi syariah tidak hanya sah menurut hukum Islam, tetapi juga sah menurut hukum negara.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian hukum normatif dipilih karena penelitian ini mengkaji aturan hukum, teori, dan konsep yang berkaitan dengan peran Notaris dan PPAT dalam transaksi berbasis syariah. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT, serta aturan lain yang berkaitan dengan transaksi syariah. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah yang menjadi dasar pelaksanaan transaksi. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder tersebut terdiri atas bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan fatwa DSN-MUI, serta bahan hukum sekunder berupa jurnal ilmiah, buku, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan tema penelitian.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang berkaitan dengan akad syariah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, dan hasil penelitian terdahulu yang membahas peran Notaris maupun PPAT dalam transaksi syariah. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang digunakan untuk membantu memahami istilah hukum dalam penelitian. Pemilihan sumber data dilakukan secara purposive, yaitu memilih sumber yang relevan dan sesuai dengan fokus penelitian

¹² Nadia Sheilanjis, "Peran Notaris Dalam Penerapan Dan Pengembangan Bisnis Syariah Di Indonesia," *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora* 2, No. 6 (2024): 338–44.

agar data yang diperoleh dapat mendukung pembahasan mengenai perbandingan peran Notaris dan PPAT dalam transaksi berbasis syariah.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Teknik ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari berbagai peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, buku, artikel, dan dokumen hukum yang berkaitan dengan peran Notaris dan PPAT dalam transaksi berbasis syariah. Peneliti juga melakukan penelusuran terhadap penelitian terdahulu guna mengetahui perkembangan kajian serta menemukan perbedaan penelitian yang dilakukan. Selain itu, data diperoleh melalui kajian terhadap konsep hukum ekonomi syariah dan praktik transaksi syariah yang berkembang di Indonesia. Teknik studi kepustakaan dipilih karena penelitian ini bersifat normatif dan lebih menitikberatkan pada analisis bahan hukum serta teori yang relevan. Melalui teknik tersebut, peneliti dapat memperoleh data yang sistematis dan sesuai untuk menjelaskan perbandingan kewenangan dan fungsi Notaris serta PPAT dalam transaksi berbasis syariah.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan peran, kewenangan, dan fungsi Notaris serta PPAT dalam transaksi berbasis syariah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sementara itu, pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami hubungan antara konsep hukum, prinsip syariah, dan praktik transaksi syariah di masyarakat. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan cara mengelompokkan, menafsirkan, dan membandingkan berbagai peraturan serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini juga menggunakan analisis komparatif untuk melihat persamaan dan perbedaan peran Notaris dan PPAT dalam transaksi syariah. Melalui teknik tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai kedudukan dan kontribusi kedua pejabat umum tersebut dalam menciptakan kepastian hukum dan kesesuaian prinsip syariah dalam transaksi.

HASIL TEMUAN

A. Peran Notaris dalam Transaksi Berbasis Syariah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris memiliki peran penting dalam pelaksanaan transaksi berbasis syariah, khususnya dalam pembuatan akad pembiayaan seperti murabahah, musyarakah, dan ijarah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Dalam praktiknya, Notaris tidak hanya menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam akta, tetapi juga memastikan isi akad sesuai dengan prinsip syariah dan tidak mengandung unsur riba, gharar, maupun maisir. Selain itu, Notaris juga memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban dalam akad yang dibuat. Temuan ini menunjukkan bahwa peran Notaris dalam transaksi syariah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi berbasis syariah.¹³

Penelitian ini juga menemukan bahwa peran Notaris dalam transaksi syariah berkaitan erat dengan aspek legalitas, kepastian hukum, dan kepatuhan syariah. Legalitas terlihat dari kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik yang sah menurut hukum, sedangkan kepastian hukum tercermin dari adanya perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Di sisi lain, aspek kepatuhan syariah terlihat dari upaya Notaris memastikan substansi akad tetap sesuai dengan prinsip hukum Islam. Dalam praktik pembiayaan syariah, keberadaan Notaris menjadi penting karena masih terdapat masyarakat yang belum memahami perbedaan akad syariah dan akad konvensional. Oleh karena itu, Notaris juga memiliki fungsi edukatif melalui penjelasan hukum yang diberikan kepada para pihak sebelum akad ditandatangani.¹⁴

B. Peran PPAT dalam Transaksi Berbasis Syariah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran utama dalam menjamin legalitas objek pertanahan dalam transaksi syariah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, PPAT berwenang membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak

¹³ Yusup, *Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)*, 18–23.

¹⁴ Zulva Dan Roisah, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan Good Corporate Governance,” T.T., 1258–61.

tanggungan. Dalam praktik pembiayaan rumah syariah, PPAT bertugas membuat Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai bentuk legalitas objek transaksi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa legalitas pertanahan menjadi faktor penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap transaksi berbasis syariah. Selain itu, PPAT juga memiliki peran dalam proses administrasi pertanahan, seperti pendaftaran dan pencatatan hak atas tanah. Dengan demikian, keberadaan PPAT sangat diperlukan untuk memastikan objek pertanahan yang digunakan dalam transaksi syariah memiliki status hukum yang jelas dan sah.¹⁵

Temuan penelitian menunjukkan adanya hubungan antara legalitas objek tanah, administrasi pertanahan, dan kepastian hukum dalam transaksi syariah. Legalitas tanah yang dijamin oleh PPAT memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembiayaan berbasis properti. Selain itu, administrasi pertanahan yang tertib dapat meminimalkan risiko sengketa terkait kepemilikan atau peralihan hak atas tanah. Hubungan tersebut terlihat dalam praktik pembiayaan rumah syariah yang melibatkan kerja sama antara Notaris, PPAT, dan lembaga keuangan syariah. Notaris berperan membuat akad pembiayaan, sedangkan PPAT memastikan keabsahan objek pertanahan yang menjadi bagian dari transaksi.¹⁶ Oleh karena itu, legalitas akad dan legalitas objek memiliki keterkaitan yang erat dalam menciptakan keamanan dan kepastian hukum pada transaksi syariah yang melibatkan aset pertanahan.

C. Sinergi Notaris dan PPAT dalam Transaksi Syariah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris dan PPAT memiliki hubungan yang saling melengkapi dalam transaksi berbasis syariah. Notaris berfokus pada legalitas akad dan hubungan hukum antar pihak, sedangkan PPAT berfokus pada legalitas objek pertanahan yang digunakan dalam transaksi. Dalam praktik pembiayaan properti syariah, kedua pejabat umum tersebut bekerja secara berkesinambungan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum

¹⁵ Husain Asmara, "Peran Notaris-Ppat Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah," 73–77.

¹⁶ Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-Ppat," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 22, No. 4 (2015): 684–488.

bagi masyarakat. Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa masih terdapat kendala berupa rendahnya pemahaman masyarakat mengenai akad syariah dan perbedaan kewenangan antara Notaris dan PPAT. Kondisi tersebut menyebabkan masih ditemukan masyarakat yang menganggap kedua jabatan tersebut memiliki fungsi yang sama. Oleh karena itu, sinergi antara Notaris dan PPAT menjadi penting dalam mendukung pelaksanaan transaksi syariah yang aman, tertib, dan sesuai dengan prinsip hukum Islam maupun hukum nasional.¹⁷

Temuan penelitian menunjukkan bahwa peningkatan pemahaman hukum syariah bagi Notaris dan PPAT menjadi strategi penting dalam mendukung perkembangan transaksi syariah. Selain itu, diperlukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai perbedaan akad syariah dan transaksi konvensional agar masyarakat memahami hak dan kewajiban dalam transaksi. Strategi lain yang dapat dilakukan adalah memperkuat koordinasi antara lembaga keuangan syariah, Notaris, dan PPAT dalam pelaksanaan pembiayaan berbasis syariah. Langkah tersebut dapat meningkatkan kepastian hukum sekaligus meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari. Nilai positif dari strategi tersebut adalah meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap transaksi syariah serta terciptanya sistem transaksi yang lebih aman dan transparan.¹⁸ Dengan demikian, sinergi antara Notaris dan PPAT tidak hanya memberikan perlindungan hukum, tetapi juga mendukung perkembangan ekonomi syariah di Indonesia secara lebih optimal.

PEMBAHASAN

A. Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum dan Kepatuhan Syariah

Dalam transaksi berbasis syariah, keberadaan Notaris memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap akad yang dibuat oleh para pihak. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memiliki kedudukan strategis dalam memastikan bahwa akad syariah tidak hanya sah menurut hukum positif, tetapi juga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akta autentik yang

¹⁷ Badruzaman, "Isu Kontemporer Peran Notaris Dalam Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syari'ah," 149–52.

¹⁸ Sheilanjis, "Peran Notaris Dalam Penerapan Dan Pengembangan Bisnis Syariah Di Indonesia," 341–42.

dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna,¹⁹ sehingga dapat memberikan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.²⁰

Kepastian hukum dalam akad syariah menjadi penting karena transaksi yang dilakukan tidak hanya berorientasi pada aspek keuntungan ekonomi, tetapi juga harus memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan terhindar dari unsur riba, gharar, serta maisir. Dalam hal ini, Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pihak yang menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga berperan memastikan substansi akad yang dibuat tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Islam maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, Notaris memiliki tanggung jawab untuk menjaga legalitas sekaligus kepatuhan syariah dalam setiap akad yang dibuat.²¹

Selain itu, peran Notaris juga berkaitan dengan upaya menciptakan kepercayaan masyarakat terhadap praktik ekonomi syariah. Masih banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan antara akad syariah dan perjanjian konvensional, sehingga keberadaan Notaris diperlukan untuk memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam akad. Fungsi edukatif tersebut menunjukkan bahwa Notaris tidak hanya menjalankan tugas administratif, tetapi juga berkontribusi dalam meningkatkan pemahaman hukum masyarakat mengenai transaksi syariah.²²

Lebih lanjut, kepastian hukum yang diberikan melalui akta autentik juga menjadi bagian dari penerapan prinsip *good corporate governance* dalam lembaga keuangan syariah. Kejelasan akad yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dapat meminimalkan potensi perselisihan, memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, serta mendukung terciptanya transaksi syariah yang aman, transparan, dan

¹⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2021), hlm. 73–77.

²⁰ Peran_Notaris_Dalam_Praktik_Perjanjian_B.pdf <https://share.google/2jhvhSTSne6BqHZAb> (Hlm 702-703)

²¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hlm. 120–124

²² Peran_Notaris_Dalam_Praktik_Perjanjian_B.pdf <https://share.google/2jhvhSTSne6BqHZAb> (Hlm 706-707)

sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, peran Notaris menjadi salah satu unsur penting dalam mendukung perkembangan ekonomi syariah di Indonesia.²³

B. Optimalisasi Kolaborasi Notaris dan PPAT dalam Mendukung Transaksi Syariah

Perkembangan transaksi berbasis syariah di Indonesia menuntut adanya sistem hukum yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum secara menyeluruh. Dalam konteks tersebut, kolaborasi antara Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting karena keduanya memiliki kewenangan yang berbeda namun saling melengkapi. Notaris berperan dalam memastikan keabsahan akad dan hubungan hukum para pihak, sedangkan PPAT berperan dalam menjamin legalitas objek pertanahan yang menjadi bagian dari transaksi. Sinergi tersebut diperlukan agar transaksi syariah tidak hanya sah secara administratif,²⁴ tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang jelas terhadap objek yang diperjanjikan. Dengan demikian, kepastian hukum dapat tercipta secara lebih komprehensif dalam setiap pelaksanaan transaksi syariah.²⁵

Kerja sama antara Notaris dan PPAT banyak terlihat dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) berbasis syariah. Dalam transaksi tersebut, Notaris bertugas membuat akad pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, sedangkan PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berkaitan dengan objek tanah atau bangunan. Hubungan kerja yang berkesinambungan antara kedua pejabat umum tersebut menunjukkan bahwa legalitas akad dan legalitas objek tidak dapat dipisahkan.²⁶ Apabila salah satu aspek tidak terpenuhi, maka perlindungan hukum terhadap para pihak menjadi kurang

²³ Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan *Good Corporate Governance* | Zulva | Notarius <https://share.google/wALTnuytztQBb0vB3> (Hlm 1258-1259)

²⁴ Hilda Fitriyani, "Memberi Kepastian dalam Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi: Berkaitan Peran Notaris dan PPAT," *Jurnal Pengabdian West Science* 4, No. 5 (2025): 618–620.

²⁵ Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan *Good Corporate Governance* | Zulva | Notarius <https://share.google/wALTnuytztQBb0vB3> (Hlm 1258-1259)

²⁶ Husain Asmara Dm, "Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah," *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 401–404

optimal. Oleh karena itu, kolaborasi yang baik antara Notaris dan PPAT menjadi faktor penting dalam mendukung keamanan transaksi syariah.²⁷

Selain memberikan perlindungan hukum, sinergi Notaris dan PPAT juga berkontribusi terhadap peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah. Kepastian hukum yang diberikan melalui akta autentik serta legalitas objek pertanahan dapat meminimalkan risiko sengketa dan memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam melakukan transaksi. Hal ini menjadi penting mengingat masih terdapat masyarakat yang belum memahami perbedaan antara transaksi syariah dan transaksi konvensional. Dengan adanya koordinasi yang baik antara Notaris, PPAT, dan lembaga keuangan syariah, masyarakat dapat memperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai hak dan kewajiban dalam transaksi yang dilakukan. Kondisi tersebut pada akhirnya dapat mendorong meningkatnya minat masyarakat terhadap penggunaan layanan ekonomi syariah.²⁸

Optimalisasi kolaborasi antara Notaris dan PPAT juga perlu didukung melalui peningkatan kompetensi di bidang hukum ekonomi syariah. Pemahaman yang baik mengenai prinsip-prinsip syariah memungkinkan kedua pejabat tersebut menjalankan kewenangannya secara lebih profesional dan sesuai dengan kebutuhan perkembangan transaksi modern. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi dengan lembaga keuangan syariah agar proses pelaksanaan akad dan legalitas objek dapat berjalan secara efektif. Dengan adanya sinergi yang kuat, perlindungan hukum terhadap transaksi syariah dapat ditingkatkan sekaligus mendukung perkembangan ekonomi syariah di Indonesia secara lebih optimal dan berkelanjutan.²⁹

²⁷ PERAN NOTARIS-PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH MELALUI BANK SYARIAH <https://share.google/5IO6rLGX2Yg7kG9Wr> (Hlm 2-3)

²⁸ ISU KONTEMPORER PERAN NOTARIS DALAM AKAD MURABAHAH... - Google Scholar <https://share.google/OAZ88cl4ldxghhFav> (Hlm 142-143)

²⁹ Taufan, Ridwan Anthony, And Zainal Arifin Hoesein. "Urgensi Pengakuan Notaris Syariah Dalam Sistem Hukum Nasional Sebagai Upaya Pembaharuan Hukum Terhadap Praktik Perbankan Syariah Di Indonesia." *Judge: Jurnal Hukum* 6.03 (2025): (Hlm 10-11)

C. Tantangan dan Upaya Optimalisasi Peran Notaris dan PPAT dalam Transaksi Syariah

Perkembangan transaksi berbasis syariah di Indonesia menghadirkan tantangan tersendiri bagi Notaris dan PPAT, terutama terkait pemahaman terhadap hukum ekonomi syariah. Dalam praktiknya, berbagai akad syariah seperti murabahah, mudharabah, musyarakah, dan ijarah memiliki karakteristik yang berbeda dengan perjanjian konvensional sehingga memerlukan pemahaman khusus mengenai prinsip-prinsip fiqh muamalah. Namun, masih terdapat Notaris dan PPAT yang lebih banyak berpedoman pada hukum perdata umum sehingga berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian antara substansi akad dengan ketentuan syariah. Kondisi ini dapat memengaruhi kepastian hukum serta keabsahan transaksi syariah yang dilakukan oleh para pihak.³⁰

Tantangan lainnya adalah belum adanya pengaturan khusus yang secara tegas mengatur kedudukan dan kompetensi Notaris maupun PPAT dalam menangani transaksi syariah. Peraturan yang berlaku saat ini belum membedakan antara pejabat yang menangani transaksi konvensional dan transaksi syariah, padahal kompleksitas akad syariah membutuhkan kemampuan tambahan di bidang hukum ekonomi Islam.³¹ Akibatnya, belum terdapat standar kompetensi yang secara khusus menjadi acuan dalam pelaksanaan tugas Notaris dan PPAT pada sektor ekonomi syariah. Keadaan tersebut menunjukkan perlunya pembaruan regulasi guna memberikan kepastian hukum sekaligus memperkuat profesionalisme kedua pejabat umum tersebut.³²

Sebagai upaya optimalisasi, diperlukan peningkatan kompetensi melalui pendidikan, pelatihan, dan sertifikasi di bidang hukum ekonomi syariah.³³ Program tersebut penting untuk membekali Notaris dan PPAT dengan pemahaman yang memadai mengenai akad syariah, fatwa DSN-MUI, serta perkembangan praktik

³⁰ Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan *Good Corporate Governance* | Zulva | Notarius <https://share.google/Yzd6p3vhw6tdnk2dj> (Hlm 1258-1259)

³¹ Jaih Mubarak Dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Syirkah Dan Mudharabah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2021), Hlm. 12–18.

³² View Of Urgensi Pengakuan Notaris Syariah Dalam Sistem Hukum Nasional Sebagai Upaya Pembaharuan Hukum Terhadap Praktik Perbankan Syariah Di Indonesia <https://share.google/Jdddpgvw5x0eaarub> (Hlm 10-11)

³³ Nadia Sheilanjis, “Peran Notaris Dalam Penerapan Dan Pengembangan Bisnis Syariah Di Indonesia,” *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora* 2, No. 6 (2024): 341–343.

lembaga keuangan syariah. Selain itu, penguatan kerja sama dengan lembaga keuangan syariah dan DSN-MUI juga perlu dilakukan agar proses penyusunan akad maupun pengikatan objek transaksi dapat berjalan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan adanya peningkatan kompetensi dan sinergi antarlembaga, peran Notaris dan PPAT dalam transaksi syariah dapat dioptimalkan sehingga mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kepercayaan yang lebih besar bagi masyarakat dalam memanfaatkan layanan ekonomi syariah.³⁴

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang berbeda namun saling melengkapi dalam pelaksanaan transaksi berbasis syariah. Notaris berperan dalam menjamin keabsahan akad syariah melalui pembuatan akta autentik, memberikan kepastian hukum, serta memastikan bahwa isi akad sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan hukum positif. Selain itu, Notaris juga memiliki fungsi edukatif dengan memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari akad yang dibuat.

Sementara itu, PPAT berperan dalam menjamin legalitas objek pertanahan yang menjadi bagian dari transaksi syariah. Kewenangan PPAT meliputi pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, sehingga memberikan kepastian hukum terhadap status dan kepemilikan objek yang digunakan dalam transaksi.

Penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan pelaksanaan transaksi syariah sangat bergantung pada sinergi antara Notaris dan PPAT. Notaris memastikan legalitas akad, sedangkan PPAT memastikan legalitas objek transaksi. Kolaborasi keduanya mampu menciptakan perlindungan hukum yang lebih komprehensif, meminimalkan risiko sengketa, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap praktik ekonomi syariah.

³⁴ Badruzaman, Isu Kontemporer Peran Notaris Dalam Akad... - Google Scholar
<https://share.google/Kp5HQfHbkzhza8Aib>
(Hlm 142-143)

Namun demikian, masih terdapat beberapa tantangan, seperti rendahnya pemahaman masyarakat mengenai akad syariah, keterbatasan kompetensi sebagian Notaris dan PPAT dalam bidang hukum ekonomi syariah, serta belum adanya regulasi khusus yang mengatur standar kompetensi dalam penanganan transaksi syariah. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kompetensi melalui pendidikan dan pelatihan hukum ekonomi syariah, penguatan koordinasi dengan lembaga keuangan syariah dan DSN-MUI, serta pengembangan regulasi yang lebih spesifik agar peran Notaris dan PPAT dalam transaksi syariah dapat berjalan lebih optimal dan mampu mendukung perkembangan ekonomi syariah di Indonesia secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Dudi. "Isu Kontemporer Peran Notaris Dalam Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syari'ah." *Muslim Heritage* 4, No. 1 (2019): 141–57.
- Dm, Husain Asmara. "Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah." *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 391–406. <https://doi.org/10.20885/JLR.Vol3.Iss2.Art9>.
- Fitriyani, Hilda. "Memberi Kepastian Dalam Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi : Berkaitan Peran Notaris Dan PPAT." *Jurnal Pengabdian West Science* 4, No. 05 (2025): 615–24. <https://doi.org/10.58812/Jpws.V4i05.2163>.
- Husain Asmara, D. M. "Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembiayaan Kepemilikan Rumah Melalui Bank Syariah." Master's Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2018. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/12629>.
- Nurwulan, Pandam. "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-Ppat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 22, No. 4 (2015): 674–97.
- Nurwulan, Pandam. "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen Di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya Dengan Peran Notaris-Ppat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 22, No. 4 (2015): 674–97.
- Sheilanarjis, Nadia. "Peran Notaris Dalam Penerapan Dan Pengembangan Bisnis Syariah Di Indonesia." *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora* 2, No. 6 (2024): 338–44.
- Yusup, Deni Kamaludin. *Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)*. 2015. <https://www.academia.edu/download/88245367/267854991.pdf>.
- Zulva, Amalia, Dan Kholis Roisah. "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan Good Corporate Governance." *Notarius* 16, No. 3 (2024): 1251–68. <https://doi.org/10.14710/Nts.V16i3.41328>.
- Zulva, Amalia, Dan Kholis Roisah. "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Syariah Guna Menegakkan Good Corporate Governance." *Notarius* 16, No. 3 (T.T.): 1251–68.

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2021.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2019.
- Mubarok, Jaih Dan Hasanudin. *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Syirkah Dan Mudharabah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2021.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia Tahun 2024*. Jakarta: OJK, 2024.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi Dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.