

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
ASAS-ASAS PERJANJIAN PEMBUATAN AKTA JUAL
BELI TANAH STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS
PPAT ANGGARA LINGGA NUGRAHA, SH., M.KN**

SKRIPSI



**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Sarjana Hukum (S.H)**

**OLEH :
ANDI BANI FADILLAH
NIM. 1720104056**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH
PALEMBANG
2022**

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...”

(Q.S. AlMaidah : 1)

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur atas do'a orang tua dan ridho Allah SWT. Penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Andi syamsul bachri dan Ibunda Andi aniah yang telah memberikan
2. Kesabaran, kekuatan, dan keikhlasan sehingga penulis
3. Dapat bertahan dan menyelesaikan skripsi ini.
4. Telah memberikan semangat, motivasi dan Do'a.
5. Kepada saudara-saudaraku Andi Bani Sri Ayu Permata sari, Andi Dwi Bani Yulia Wulan Dari, keponakanku tersayang, Keana Rachmeida, Khayra Safiya Maritza , dan Kanisya Aghnia Siddiqah.
6. Dosen-Dosen yang telah membantu dan membimbing.
7. Masyarakat dan Pemerhati Hukum Ekonomi Syariah.
8. Almamater Kebanggaan Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.

ABSTRAK

Banyak fenomena yang ada di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan jasa saat ini paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli tanah. Jasa notaris dalam transaksi tersebut memiliki peran yang sangat penting demi sahnya proses jual beli atau peralihan hak. Tanah memiliki arti penting di dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan sebagai capital asset.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) di kantor notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn. Sumber datanya ada 2, data primer dan data sekunder yaitu dari objek penelitian bersumber dari data pustaka. Jenis datanya adalah kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui studi lapangan dan studi kepustakaan dan di analisis dengan deskriptif kualitatif dan menarik kesimpulan dengan deduktif.

Menurut hukum ekonomi syariah dalam pembuatan akta jual beli tanah di kantor notaris ini telah menerapkan asas-asas menurut syariah yaitu telah menerapkan asas ilahiah atau asas tauhid, asas kebolehan (mabda' al-ibahah), asas keadilan (al-'adalah), asas persamaan atau kesetaraan, asas kejujuran dan kebenaran (as-sidiq), asas tertulis (al-kitabah), asas itikad baik (asas kepercayaan atau Amanah), asas kemanfaatan dan kemaslahatan.

Kata Kunci : Jual Beli, Akta Tanah, Hukum Ekonomi Syariah

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pola transliterasi dalam penulisan skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang berpedoman kepada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987.

1. Konsonan:

Huruf	Nama	Penulisan	
		Huruf kapital	Huruf kecil
ا	Alif	Tidak dilambangkan	
ب	Ba	B	b
ت	Ta	T	t
ث	Tsa	Ts	ts
ج	Jim	J	j
ح	Ha	Ḥ	ḥ
خ	Kha	Kh	kh
د	Dal	D	d
ذ	Dzal	Dz	dz
ر	Ra	R	r
ز	Zai	Z	z
س	Sin	S	s
ش	Syin	Sy	sy
ص	Shad	Sh	sh
ض	Dhod	Dl	dl
ط	Tha	Th	th
ظ	Zha	Zh	zh
ع	‘Ain	‘	‘
غ	Ghain	Gh	gh
ف	Fa	F	f
ق	Qaf	Q	q
ك	Kaf	K	k

ل	Lam	L	l
م	Mim	M	m
ن	Nun	N	n
و	Waw	W	w
ه	Ha	H	h
ء	Hamzah	ء	ء
ي	Ya	Y	y

2. Vokal

Sebagaimana halnya vokal bahasa Indonesia, vokal bahasa Arab terdiri atas vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

- a. **Vokal tunggal** dilambangkan dengan harakat. Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh
أ	<i>Fathah</i>	A	مَنْ
إ	<i>Kasrah</i>	I	مِنْ
أُ	<i>Dhammah</i>	U	رُفِعَ

- b. **Vokal rangkap** dilambangkan dengan gabungan harakat dan huruf. Contoh:

Tanda	Nama	Latin	contoh
أَي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	كَيْفَ
أَوْ	<i>Fathah dan waw</i>	Au	حَوْلَ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang dilambangkan dengan huruf dan simbol (tanda). Contoh:

Tanda	Nama	Lati n	Conto h	Ditulis
ماامى	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā/ā	مَاتَ \ رَمَى	Māta/ Ramā

ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī/ī	قِيلَ	Qīla
وُ	<i>Dhammah dan waw</i>	Ū/ū	يَمُوتُ	Yamūtu

4. Ta Marbutah

Transliterasi Ta Marbutah dijelaskan sebagai berikut:

- Ta Marbutah hidup atau yang berharakat *fathah*, *kasrah* dan *dhammah* maka transliterasinya adalah huruf *t*;
- Ta Marbutah yang sukun (mati) maka transliterasinya adalah huruf *h*;
- Kata yang diakhiri Ta Marbutah diikuti oleh kata sandang *al* serta bacaan kedua kata tersebut terpisah, maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan *h*.

Contoh:

رَوْضَةَ الْأَطْفَالِ	=	<i>Raudhatul athfāl</i>
الْمَدِينَةَ الْمُنَوَّرَةَ	=	<i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i>
الْمَدْرَسَةَ الدِّينِيَّةَ	=	<i>Al-madrasah ad-dīniyah</i>

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid ditransliterasikan dengan menggandakan penulisan huruf yang bertanda syaddah tersebut. Misalnya:

رَبَّنَا	=	<i>Rabbanā</i>	نَزَّلَ	=	<i>Nazzala</i>
الْبِرِّ	=	<i>Al-birr</i>	الْحَجِّ	=	<i>Al-ḥajj</i>

6. Kata Sandang *al*

- Diikuti oleh huruf *as*-*Syamsiyah*, maka ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf [l] diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang mengikutinya. Contoh:

الْأَسِيدُ	=	<i>As-Sayyidu</i>	الْتَّوَابُ	=	<i>At-Tawwābu</i>
الرَّجُلُ	=	<i>Ar-Rajulu</i>	الشَّمْسُ	=	<i>As-Syams</i>

- b. Diikuti oleh huruf *al-Qamariyah*, maka ditransliterasikan sesuai aturan-aturan bunyinya. Contoh:

الْجَلَالُ = *Al-Jalāl* الْبَدِيعُ = *Al-badī'u*
 الْكِتَابُ = *Al-Kitāb* الْقَمَرُ = *Al-qamaru*

Catatan: kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-), baik diikuti huruf *as-Syamsiyah* maupun *al-Qamariyah*.

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun hal ini hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisannya berupa alif. Contoh:

تَأْخُذُونَ = *Ta 'khuzūna* أَمْرٌ = *Umirtu*
 الشُّهَدَاءُ = *As-Syuhadā'* فَاتِ بِهَا = *Fa 'ti bihā*

8. Penulisan Kata

Setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *huruf* pada dasarnya ditulis terpisah. Akan tetapi, suatu kata yang didalamnya ada harakat atau huruf yang tidak dibaca (dihilangkan), maka transliterasi kata seperti itu dirangkaikan dengan kata setelahnya.

Contoh:

Arab	Semestinya	Cara Transliterasi
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ	<i>Wa aufū al-kaila</i>	<i>Wa auful-kaila</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ	<i>Wa lillāhi 'alā al-nās</i>	<i>Wa lillāhi 'alannās</i>
يُدْرَسُ فِي الْمَدْرَسَةِ	<i>Yadrusu fī al-madrasah</i>	<i>Yadrusu fil-madrasah</i>

9. Huruf Kapital

Penggunaan huruf kapital sebagaimana halnya yang berlaku dalam bahasa Indonesia (EYD), antara lain huruf kapital ditulis

untuk huruf awal kalimat, awal nama dan awal nama tempat. Apabila awal nama atau tempat tersebut didahului kata sandang *al*, maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah huruf awal nama, bukan huruf awal kata sandangnya. Contoh:

Kedudukan	Arab	Transliterasi
Awal kalimat	مَنْ عَرَفَ نَفْسَهُ	<i>Man 'arafa nafsahu</i>
Nama diri	وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	<i>Wa mā Muhammadun illā rasūl</i>
Nama tempat	مِنَ الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ	<i>Minal-Madīnatil-Munawwarah</i>
Nama bulan	إِلَى شَهْرِ رَمَضَانَ	<i>Ilā syahri Ramaḍāna</i>
Nama diri didahului <i>al</i>	ذَهَبَ الشَّافِعِيُّ	<i>Zahaba as-Syāfi'ī</i>
Nama tempat didahului <i>al</i>	رَجَعَ مِنَ الْمَكَّةِ	<i>Raja'a min al-Makkah</i>

10. Penulisan kata Allah

Huruf awal kata Allah menggunakan huruf kapital apabila kata tersebut berdiri sendiri. Apabila kata Allah berhubungan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf awalnya tidak menggunakan huruf kapital. Contoh:

وَاللَّهُ	=	Wallāhu	فِي اللَّهِ	=	Fillāhi
مِنَ اللَّهِ	=	Minallāhi	لِلَّهِ	=	Lillāhi

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah Robbil'aalamin, segala puji dan syukur penulis persembahkan kepada Allah SWT yang maha kuasa telah menjadikan penulis manusia yang senantiasa beriman, berilmu, dan bersabar dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Penerapan Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.KN)”** keberhasilan skripsi ini menjadi langkah awal untuk penulis mencapai cita-cita. Shalawat serta salam tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad Saw. Yang telah membawa umat dari zaman Jahiliyah menuju zaman Islamiyah seperti saat ini.

Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa banyaknya bantuan do'a dan semangat dari orang baik disekeliling penulis, teruntuk Ibu yang sangat menyayangiku, berkat doa tulus ikhlas, dorongan, motivasi dan kekuatan yang selalu diberikan yang tak henti dan tak bisa diuraikan dengan kata-kata, dan untuk Ayah yang sudah menjadi motivasi dan semangat bagi penulis untuk selalu sabar, kuat dan mandiri dalam menjalani hidup semoga ayah bisa melihat keberhasilan ini, dan semoga kebaikan ibu dan ayah allah gantikan semuanya dengan surga yang indah. Tujuan dari skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana dalam program studi Hukum Ekonomi Syariah, banyaknya hambatan dalam skripsi ini tak menjadi penghalang untuk penulis terus mencoba dan bersabar, banyak pihak yang membimbing dan memberikan arahan pikiran, tenaga dan waktu hingga skripsi ini selesai semoga menjadi amal x jariyah. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis haturkan terimakasih kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ayahanda **Andi Syamsul Bahri S.H** dan Ibunda **Dra. Andi Aniah** yang tercinta dan tersayang yang selalu mendo'akan, memberikan kekuatan, semangat serta selalu ada mendampingi hingga skripsi ini selesai.
2. Allah SWT. Yang memberiksn kesempatan, kesehatan, kesabaran, kekuatan, dan keikhlasan sehingga penulis dapat bertahan dan menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu **Prof. Dr. Nyayu Khadijah, S.Ag, M.Si** selaku rektor Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
4. Bapak **Dr. H. Marsaid, MA** selaku Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
5. Ibu **Dra. Atika, M.Hum** selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
6. Ibu **Fatroyah Ars Himsyah, M.H.I** selaku Sekertaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
7. Ibu **Lusiana, SHI., M.E.Sy** selaku Penasehat Akademik yang banyak memberikan nasehat dan saran.
8. Ibu **Dra Atika, M.Hum** selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan saran serta waktu, tenaga dan ilmunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis hingga skripsi ini selesai.
9. Ibu **Isnayati Nur, M.E.sy** selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu, dan ilmunnya untuk mengarahkan, membimbing, dan mengoreksi penulisan skripsi ini hingga selesai.
10. Kepada saudara-saudariku Andi Bani Sri Ayu Permatasari, Andi Dwi Bani Yulia Wulandari, Andi Andriani Putri, Andi Astiani serta keponakanku tersayang

Keana Rachmeida, Khayra Safiyyah Maritza, Kanisya Shiddiqah Aghnia yang menjadi penghibur dan penyemangat. Serta keluarga besar yang telah menjadi penguat langkah dan motivasi serta memberikan kesadaran bahwa aku salah satu yang menjunjung ilmu di perguruan tinggi dan harus menjadi contoh dan panduan.

11. Bapak dan Ibu Dosen dan Staff Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang yang tidak bisa disebutkan satu persatu dan tidak mengurangi rasa hormat, penulis ucapkan terimakasih dan mohon keikhlasan untuk semua ilmu yang diberikan.
12. Bapak dan Ibu pengelola perpustakaan Universitas, Perpustakaan Fakultas, dan Perpustakaan Daerah yang telah memberikan kemudahan akses informasi dan literature yang berhubungan dengan penelitian ini.
13. Kepada sahabatku tersayang dan seperjuangan Evi Nadia Putri, Carolina Dwi Pamela, Aminah, Afifah Syafira, Tri Dinda Aprilia, Dan Fitriani yang telah memberikan semangat dan dukungan serta menjadi tempat keluh-kesah dan berdiskusi bersama.
14. Teman-Teman Seperjuangan di Kelas Hukum Ekonomi Syariah (HES 2) Angkatan 2017, Serta Kakak-kakak, Teman-Teman, Adik-adik, di Fakutas dan Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.

Palembang, 2022
Penyusun

Andi Bani Fadillah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
ABSTRAK	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	5
E. Penelitian Terdahulu	6
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Pembahasan	13
BAB II GAMBARAN HASIL JUAL BELI DALAM HUKUM PERDATA DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH	
A. Jual Beli	14
1. Pengertian Jual Beli	14
2. Dasar Hukum Jual Beli	14
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli	17
4. Bentuk-Bentuk Jual Beli Yang Dilarang	23
B. Jual Beli Menurut Hukum Perdata	25
1. Pengertian jual beli	25
2. Hak penjual dan kewajiban penjual.	25
3. Hak pembeli dan kewajiban pembeli	26
C. Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian Hukum Positif	26
2. Pengertian Perjanjian Hukum Islam.....	27

D. Dasar Hukum Perjanjian	28
1. Dasar Hukum Perjanjian Positif.....	28
2. Dasar Hukum Perjanjian Islam.	31
3. Syarat Sah Perjanjian	32
4. Asas-Asas Perjanjian	37
BAB III PROFIL KANTOR NOTARIS	
A. Gambaran Umum Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn.....	46
B. Struktur Kantor PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn.....	50
C. Jenis-Jenis Akta Yang Dapat Dibuat Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn.....	52
D. Peran Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn.....	54
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Sistem Perjanjian Dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn	57
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-Asas Perjanjian Dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn.....	80
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	90
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	92
DOKUMENTASI PENELITIAN.....	96
LAMPIRAN.....	98
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	106

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia yang merupakan makhluk sosial tentu tidak bisa hidup dengan sendirinya. Sebagai makhluk sosial itu sendiri juga saya sangat membutuhkan layanan yang membuat segalanya lebih mudah. Dalam kehidupan masyarakat, mereka sangat membutuhkan layanan yang memudahkan bisnis mereka. Ada banyak departemen layanan yang membantu masalah orang. Satu dari beberapa di antaranya yaitu bidang hukum. Bidang hukum juga dibagi menjadi jasa atau jasa hukum dan notaris.

Memandang fenomena di masyarakat sekarang, bidang notaris saat ini merupakan jasa yang paling diperlukan untuk segala transaksi, khususnya transaksi penjualan. Peran dari jasa notaris sangatlah krusial dalam transaksi tersebut sebab legitimasi proses jual beli dan peralihan hak.

Peran tanah sangatlah vital untuk kehidupan manusia. Hal ini sebab tanah memiliki dua fungsi yaitu sebagai barang sosial serta barang modal. Tanah sebagai barang modal yakni sarana pemersatu masyarakat Indonesia. Tanah sebagai investasi telah menjadi objek ekonomi yang penting, dimana juga sebagai objek spekulasi dan bukan hanya sebagai komoditas saja¹.

Hak atas tanah adalah keseluruhan peraturan hukum tidak tertulis dan tertulis yang berkaitan dengan badan hukum, hak atas tanah, serta hubungan hukum yang konkret. Kepemilikan tanah oleh masyarakat melalui pengurusan,

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayu Media, 2007), 1.

peralihan hak melalui hibah, pewarisan, jual beli, serta upaya perolehan yang lain².

Penjualan adalah kontrak. Perjanjian antar Pihak. Satu pihak setuju memberikan barang serta pihak lainnya setuju melakukan pembayaran. Kesepakatan untuk pembeli yaitu barang akan penjual serahkan padanya, sementara kesepakatan untuk penjual yaitu harga barang yang pembeli akan bayarkan³.

Dalam Fiqh Muamalah, jual beli didefinisikan sebagai akad yang tidak dilarang, berlandaskan dalil dalam Al-Qur'an, Al Hadits, atau Izima 'Ullamah. Dalil-dalil (fondasi syariah) yang membolehkan praktek akad jual beli di antaranya yakni QS Al Maidah ayat 1 berikut ini:

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

Ajaran Islam mengakui adanya dasar hukum jual beli. Hukum Islam ini merupakan hukum yang sempurna dan lengkap, dan kesempurnaan sebagai ajaran spiritual yang menjadi dasar hidup, yang mencakup pula menjalin hubungan dengan Sang Pencipta berbentuk ibadah serta aturan antar manusia yang dinamakan dengan Muamalah.

Telah dibuktikan melalui seperangkat aturan yang mengatur notaris yaitu pejabat umum yang diberi wewenang dalam rangka pembuatan akta serta wewenang lain seperti termaksud dalam perundang-undangan ini. UU tersebut yaitu

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), 9-10.

³ Gunawan Wijaya, *Jual Beli*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 10.

aturan tentang Jabatan Notaris yang termuat dalam UU No. 30 Tahun 2004⁴.

Notaris-PPAT yaitu seorang pejabat umum dengan wewenang dalam pembuatan akta dan kuasa lain menurut perundang-undangan ini. UU tersebut yaitu aturan tentang Jabatan Notaris yang termuat dalam UU No. 30 Tahun 2004⁵. PPAT juga merupakan pejabat publik yang diberdayakan dalam melakukan tindakan notaris sehubungan dengan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak kepemilikan unit rumah atau hak atas tanah (Pasal 1(1) PP No. 37 tahun 1998).

Namun, sebagai pejabat umum seorang notaris bukan hanya memiliki kewajiban dan tugas yang meliputi pembuatan akta notaris saja, namun pula pendaftaran serta pengesahan akta-akta di bawah tangan, penjelasan perundang-undangan pada para pihak, dan nasihat dan petunjuk hukum. Dia terlibat dalam membangun dan mengubah kontrak seperti perseroan terbatas.

Banyak orang yang mempertanyakan tentang akta notaris, termasuk pula dalam hal ini yaitu akta jual beli. Pasalnya, tersebut pihak yang dengan sengaja menurunkan harga jual sebagaimana dalam akad jual beli. Seharusnya terdapat kesesuaian harga jual pada akta dengan harga pada kuitansi, namun pada pelaksanaannya penipuan harga dapat dilakukan oleh pihak pembuat akta jual beli. Ini ditujukan agar pada saat pajak tersebut disetorkan ke kantor pajak, terdapat harga yang seharusnya dikenakan pajak atau tidak

⁴ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris PasL 1 Butir (1)

⁵ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Butir (1)

seharusnya, yakni harga yang relatif lebih rendah dari biaya perolehan hak atas bangunan atau tanah.

Peran Notaris yaitu untuk menghindari perselisihan yang timbul dari akta pengikatan jual beli hak atas tanah, yaitu haruslah ditunjang dengan surat kuasa dalam pembuatannya, di antaranya kuasa jaminan, kuasa mutlak, dan kuasa jual, jika pembeli belum melunasi pembayaran sesudah akad jual beli, maka surat kuasa dari Notaris bersama dengan surat pemilikan hak atas tanah diadakan terlebih dahulu di kantor Notaris, dilakukan penundaan hingga perjanjiannya diselesaikan oleh para pihak. Kewajiban setiap pihak, sementara apabila sudah lunas serta para pihak sudah memenuhi semua kewajibannya, maka secara langsung Notaris akan memberi akta kuasa pada pembeli guna 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Butir (1) 4 kebutuhan selanjutnya dalam membuat hukum lain yang menyangkut tanah yang dibeli. Melalui akta pengikatan jual beli yang diikuti surat kuasa, jika diajukan akta jual beli PPAT maka hanya pembeli yang menandatangani dan penjual tidak perlu⁶.

Mengacu pemaparan tersebut, maka diperlukan adanya penelitian terkait asas-asas perjanjian dalam pembuatan akta jual beli tanah yang ditinjau dalam hukum ekonomi syariah. Ini ditujukan dalam rangka mengetahui apa peran notaris dalam sistem perjanjian pembuatan perjanjian jual beli tanah serta apakah peran ini diperbolehkan dan sesuai dalam hukum Islam mengenai peran notaris-PPAT dalam membuat akta jual beli di kantor Notaris-PPAT Anggara Lingga Nugraha S.H., M.Kn.

⁶ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan*, (Jakarta: Mandar Maju 2009), 45.

Penelitian ini berjudul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP ASAS-ASAS PERJANJIAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH DI KANTOR NOTARIS-PPAT ANGGARA LINGGA NUGRAHA S.H., M.KN.”**

B. Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan permasalahan di atas, maka bisa dirumuskan permasalahan penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Sistem Perjanjian Dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn ?
2. Apakah Sistem Pejanjian Dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Telah Menerapkan Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk:

1. Mengetahui sistem perjanjian dalam pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha S.H., M.Kn.
2. Apakah Sistem Perjanjian Dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Telah Menerapkan Asas-Asas Hukum Ekonomi Syariah di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha S.H., Mkn.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara praktis :
 - a. Berpotensi untuk memperkaya pemikiran Islam dan dimaksudkan sebagai referensi untuk penelitian lebih lanjut dalam proses evaluasi.

- b. Dapat digunakan langsung kepada masyarakat jika ingin menandatangani akad jual beli di depan notaris menurut hukum Islam.
2. Membantu memberikan pengetahuan baru. Secara teoretis: Sebagai sumbangan pemikiran, masuk akal jika akta notaris yang tidak sesuai dengan hukum Islam dibuat dalam bentuk praktik sosial, yaitu akta jual beli. Maka Anda dapat menggunakannya sebagai solusi untuk masalah ini.

E. Penelitian Terdahulu

Penulis menghasilkan kalimat yang didukung oleh penelitian sebelumnya. Ini menjadi acuan bagi penulis untuk mengadakan penelitiannya dan memungkinkan untuk membahas teori-teori yang dipergunakan untuk memvalidasi penelitian yang dilaksanakan. Namun demikian, penulis telah mengumpulkan beberapa kajian berupa beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian kami untuk referensi dalam menyusun bahan penelitian pada penelitian-penelitian sebelumnya.

Dari hasil penelitian literatur diketahui bahwa kepala kantor catatan sipil sedang melakukan berbagai pertimbangan terhadap pelaksanaan pendaftaran. Ini dilaksanakan supaya seseorang mampu mendapatkan akta tanah sebagai bukti keasliannya.

Pertama, Abdul Rahim, “Kuasa Hukum Jual Akta Dihadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah”⁷. Ini membahas

⁷“Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah”, Abdul Rahim, Skripsi Tidak Diterbitkan, Universitas Muhammadiyah Surakarta

pembuatan akta jual beli tanah oleh pengawas kabupaten sebagai PPAT. Walaupun pelaksanaannya berdasarkan Keputusan No. 37 Tahun 1998, namun tidak dilakukan sesuai dengan tata cara dan mekanisme pembuatan kontrak jual beli yang diatur dalam Keputusan No. 37 Tahun 1998.

Kedua, Ketut Dezy Ari Utami, “Perlindungan hukum hak atas tanah berdasarkan jual beli pribadi. 1869/k/pdt/2005”⁸. Kajian ini berkaitan dengan jual beli real estate antara penggugat dan tergugat, yaitu penjualan real estate bermaterai tanpa kehadiran saksi.

Ketiga, Alita Rosdianti, “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Pusako Tinggi (Survei di Kecamatan Kototenga Kota Padang)”⁹. Kajian tersebut mendeskripsikan praktik jual beli tanah oleh masyarakat di Kototenga Kota Padang. Fokus penelitian ini terhadap kendala dalam jual beli tanah. Karena penjualan tanah oleh masyarakat Koto pada dasarnya dapat saja sah setelah melewati proses yang panjang.

Terdapat proses birokrasi yang panjang dalam penjualan tanah di Pusaka Tinggi, dimulai musyawarah mufakat antar marga, dikeluarkannya surat keputusan marga yang ditandatangani oleh seluruh anggota marga, hingga pembuatan akta dan akta jual beli di PPAT. Akan tetapi, bila ada anggota klan yang tidak setuju, penjualan akan batal atau dibatalkan.

Keempat, Surya Milpan Tambunan, “Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Beli Kembali dan Pengembangan

⁸ “Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan. (Kajian terdapat putusan No: 1869/k/pdt/2005)”, Ketut Dezy Ari Utami, Skripsi Tidak Diterbitkan, Universitas Brawijaya, Malang, 2014.

⁹ “Pelaksanaan Jual-beli Tanah Pusako Tinggi (STudi Di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang)”, Alita Rosdianti, Skripsi Tidak Diterbitkan, Universitas Andalas, Padang, 2007.

Praktis (Penelitian oleh Kantor Pertanahan Kota Medan)”¹⁰. Studi ini menggambarkan perjanjian jual beli tanah dengan hak beli kembali. Tanah yang dijual pada pembeli dalam konteks ini kembali dibeli oleh penjual. Kajian ini menemukan bahwa penjualan tanah untuk dibeli kembali bergantung pada pembuktian di hadapan hakim, yaitu apakah penjualan tanah yang dibeli kembali itu mempertahankan penjualan atau muncul akad. Saya kemudian menyimpulkan. Sebagai gadai atau agunan untuk pinjaman uang.

Kelima, Ahmad Syahrir, “Proses Jual Beli Sertifikat Tanah di Kota Binjai pada PP No 24 Tahun 2007”¹¹. Kajian tersebut sejalan akan PP No. 24 Tahun 2007 tentang pelaksanaan jual beli tanah di Kota Binjai. Pelaksanaan jual beli hak penguasaan tanah dilakukan dengan akta PPAT dengan pendaftaran. Lanjutkan untuk mengajukan sertifikat baru untuk mendapatkan kepastian hukum tentang pengalihan hak dan pengalihan hak milik. Namun dalam praktiknya, masih terdapat penyimpangan dalam perdagangan. Sehingga peran PP No 24 Tahun 2007 tidak diikuti oleh masyarakat Binjai. Hal ini memperjelas bahwa tesis penulis di atas sangat berbeda dengan uraian tesis ini.

Hal ini memperjelas bahwa tesis penulis di atas sangat berbeda dengan uraian tesis ini. Judul penelitian ini adalah Review Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pokok-Pokok Akad Jual Beli Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn).

¹⁰ “Perjanjian Jual-beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali dan Perkembangannya Dalam Praktek (Studi Kantor Pertanahan Kota Medan)”, Surya Milpan Tambunan, Skripsi Tidak Diterbitkan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007.

¹¹ “Proses Jual-beli Hak Atas tanah Di Kota Binjai Dalam Hubungannya Dengan Pp No. 24 Tahun 2007”, Ahmad Syahrir, Skripsi Tidak Diterbitkan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006.

F. Metode Penelitian

Metode yaitu langkah yang dipertimbangkan dengan cermat dan benar dalam melakukan sesuatu untuk mencapai tujuan. Penelitian berpikir secara sistematis tentang banyak jenis masalah, tetapi memahaminya membutuhkan pengumpulan dan interpretasi fakta. Metode penelitian yang digunakan adalah:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

- a. Jenis penelitian ini tergolong penelitian lapangan tergantung dari jenisnya. Ini merupakan pelaksanaan penelitian di tempat yang sebenarnya¹².
- b. Jenis penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif-analitik. Metode deskriptif adalah kajian terhadap objek untuk membuat lukisan atau gambaran secara objektif dan sistematis dalam kaitannya dengan sifat, ciri, fakta, dan hubungan antar unsur atau fenomena tertentu¹³.

Bagaimana cara melakukannya. Penelitian ini mendeskripsikan peran notaris sebagai pejabat dengan kewenangan pada konteks pembuatan akta jual beli. Analisis itu sendiri, di sisi lain, berarti proses mengatur dan mengatur aturan data ke dalam kategori, pola, serta unit deskriptif dasar untuk memahami, menafsirkan, dan menafsirkan data.

Oleh karena itu, dalam penelitian ini kami mendeskripsikan, mendeskripsikan, dan melaporkan hanya satu keadaan objeknya tanpa menarik kesimpulan

¹² Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan Ke-VII, (Bandung; Mandar Maju, 1996), 31.

¹³ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan Ke-VII, 35.

umum. Sebagai penutup pembahasan, penelitian ini membuat analisis yang menjelaskan peran notaris. Notaris pada konteks ini bertindak menjadi pejabat berwenang dalam pembelian akta jual beli. Analisis diri, di sisi lain, mengacu pada proses menyusun urutan data, mengaturnya ke dalam kategori, pola, serta dan unit deskriptif dasar, dan selanjutnya memahami dan menginterpretasi data¹⁴.

Oleh karena itu, jika dalam penelitian ini hanya satu keadaan objek yang dideskripsikan, dideskripsikan dan dilaporkan tanpa menarik kesimpulan umum, maka analisis dilakukan di akhir pembahasan.

2. Sumber Data

Sumber data yakni tempat asal data. Sumber data untuk penelitian ini adalah¹⁵:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari hasil penyelidikan lapangan yang berkaitan dengan hal-hal yang diselidiki atau dijelaskan oleh orang-orang yang hadir pada saat kejadian¹⁶. Data primer penelitian ini diperoleh dari lapangan atau tempat penelitian yang memberikan informasi langsung kepada peneliti yaitu PPAT Anggar Lingga Nugraha, S.H., MKn.
- b. Data sekunder yakni data atau bukti yang secara langsung tidak berhubungan dengan sumber

¹⁴ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan Ke-VII, 44

¹⁵ Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), 114.

¹⁶ Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 115.

aslinya¹⁷. Perolehan data sekunder penelitian ini melalui membaca ensiklopedia, jurnal dan buku, atau artikel. Ordonansi tentang Status Notaris Karya G.H.S. Lumban Tobing, Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Status Notaris, dan Keputusan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan yang berkaitan dengan status PPAT dipergunakan pada penelitian ini.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu suatu bahan hukum yang memberi penjelasan ataupun petunjuk pada bahan hukum sebelumnya¹⁸. Kamus atau dokumen non hukum dimanfaatkan sebagai bahan hukum tersier penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Tahapan strategis dari penelitian yaitu teknik pengumpulan data, sebab penelitian bertujuan utama dalam rangka mendapatkan data. Peneliti tidak akan bisa mendapatkan data sesuai standar apabila tanpa pengetahuan tentang teknik pengumpulan data. (*Field Research*) memiliki dua metode penggunaan metode untuk mengumpulkan data:

- a. Studi lapangan (*field research*)

Penelitian ini digunakan dalam rangka mendapatkan data primer saat melakukan wawancara. Wawancara yakni aktivitas mengumpulkan data primer dari lapangan (site) partisipan penelitian. Tergantung jenis data,

¹⁷ Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 117.

¹⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, “*Dualisme penelitian Hukum Normatif dan Empiris*”, (Yogyakarta, pustaka Pelajar, 2010), 45.

wawancara bebas terbimbing dipergunakan penulis pada konteks ini, yakni proses wawancara di mana wawancara menggunakan daftar pertanyaan, namun Anda bisa keluar dari daftar pertanyaan dengan mengikuti konteks wawancara.

Cara ini ditujukan pada Bapak Anggara Lingga Nugraha, SH., M.Kn. (Notaris PPAT) sebagai pemilik notaris sendiri.

b. Ilmu Perpustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini membantu dalam memperoleh data sekunder. Penulis dalam konteks penelitian sastra yaitu dengan mempergunakan teknik pengumpulan data dengan membaca, mencatat, transkripsi, buku, dan jurnal.

c. Studi Dokumentasi

Dokumentasi mencari data tentang objek dan variabel seperti agenda, risalah rapat, prasasti, jurnal, buku, transkrip, catatan, dll. Peneliti dalam konteks penelitian ini akan melakukan pengumpulan dokumen yang menyangkut peran notaris untuk melakukan perdagangan. Salah satunya adalah bukunya terkait jual beli Wahbah Az-Zuhaili berjudul “Fiqh Islam Wa-Adillathuhu Jilid V.”

4. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, data dianalisis secara apriori. Ini adalah teknik penelitian yang menghasilkan kata-kata deskriptif tertulis atau diucapkan oleh individu yang dapat memahami perilaku.

Sesudah selesainya analisis data, penyajian hasilnya secara deskriptif. Artinya, interpretasi serta

penjelasan yang sistematis dan logis. Dari sini, dengan menggunakan pemikiran deduktif, disimpulkan yang mewakili jawaban pertanyaan penelitian ini.

Penalaran deduktif adalah teknik analisis data yang menarik kesimpulan khusus berdasarkan data umum.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini dipaparkan, yaitu:

Bab I berisi pendahuluan yang memberikan latar belakang, perumusan masalah, kegunaan dan tujuan penelitian, penelitian sebelumnya, metode penelitian, serta struktur pembahasan. Ini ditujukan untuk memberikan gambaran kepada pembaca mengenai penelitian ini.

Bab II Tinjauan tentang transaksi real estat. Ikhtisar ia terdiri dari tiga subbagian. 1. Menjelaskan istilah-istilah termasuk pengertian notaris, pengertian akta jual beli, dan pengertian bagaimana kontrak dibuat. kontrak, 12 perspektif Muslim tentang kesimpulan kontrak penjualan, syarat dan ketentuan kontrak. 2. Dengan UU No. 5 Tahun 1960. 3. Menurut Hukum Islam.

Bab III Tempat atau uraian tentang tempat, termasuk notaris. Letak geografis notaris dan kehidupan sosial masyarakat di Kecamatan Kemuning Palembang.

Bab IV merupakan inti pembahasan dalam bab ini, menjelaskan tentang asas-asas perjanjian, persamaan dan perbedaan yang dihasilkan dalam pembuatan akad jual beli tanah di kantor notaris PPAT Anggar Lingga Nugraha, S.H., M.Kn. sedang mengerjakan. Pokok-Pokok Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanian dan Syariat Islam.

Bab V Penutup berisikan simpulan dan beberapa saran.

BAB II

GAMBARAN HASIL JUAL BELI DALAM HUKUM PERDATA DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Jual Beli Menurut Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau dalam Bahasa Arab *āl-bāi'* menurut etimologi adalah tukar menukar sesuatu dengan yang lain. Sayyid sabiq mengartikan jual beli (*āl-bāi'*) menurut Bahasa adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang, atau uang dengan uang.

Jual beli menurut Bahasa *mutlāq āl-mubadāh* yang berarti tukar menukar secara *mutlak*¹⁹. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *al-bai'* adalah jual beli antara benda dan benda atau pertukaran antara benda dengan uang. Atau dapat diartikan sebagai pertukaran harta atas dasar saling rela atau dapat diartikan juga memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan menurut hukum islam²⁰.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Allah SWT mensyariatkan jual beli sebagai suatu kemudahan untuk manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup yang berbeda, adakalanya kebutuhan itu seseorang itu tidak mungkin memberikan tanpa ada imbalan. Salah satu sarana dalam memenuhi kebutuhan

¹⁹ Khotuibul Umam, *Perbankan Syariah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016), 64.

²⁰ Ahmad Mujahdin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 159.

hidup adalah dengan jalan melakukan jual beli. Jual beli diperbolehkan dalam islam berdasarkan²¹. (QS. Al-Baqarah:275)²².

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

Ayat tersebut menerangkan riba adalah jual beli yang haram, maksudnya dalam transaksi jual beli hendaknya didasarkan pada prinsip syariat islam dan sejujut-jujurnya yakni dari sifat merusak jual beli itu sendiri seperti riba diharamkan karena pada dasarnya hanya menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lain. Para ulama mujtahid sepakat bahwa beli jual beli dihalalkan, sedangkan riba diharamkan²³.

“Dan persaksikanlah jika kalian berjual beli” (QS. Al-Baqarah 282)²⁴.

Tafsir ayat tersebut menjelaskan tentang persaksian apabila melakukan jual beli, dan untuk memperkuat dan menjaganya. Dalam surat ini tidak menjelaskan langsung mengenai jual beli di bawah tangan dalam persaksian, tetapi menjelaskan jual beli atau transaksi secara umum. Makna paling ringan dari sebuah perintah adalah sunah. Persaksian ini menutup kemungkinan terjadinya perselisihan dan pengingkaran, serta sangat penting terutama bagi transaksi dalam skala besae (penting).

²¹ Rozalinda, *Fiqh Muamalah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), 58.

²² Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2016), 278

²³ S Yaikh Al-Allamah Muhammad bin Abdurrahman Ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Bandung: Al-Haramain Li Ath-Thiba'ah Wa-An-Nasya Wa At-Tawzi, T.T), 204

²⁴ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), 847

Persaksian ini sendiri bukanlah suatu yang wajib, baik dari pihak penjual maupun pembeli, bukan pula syarat dari jual beli. Ini diriwayatkan dari Abu Sai'id Al Khudri, dan merupakan pendapat As-Syafi'i, Ashhab Ar-Ra'yi, Ishaq dan Abu Ayyub.

Ada segolongan orang berpendapat itu wajib dan tidak boleh ditinggalkan. Pendapat semacam ini diriwayatkan dari Obnu Abbas. Di antara para ulama yang berpendapat wajibnya persaksian pada jual beli adalah 'Atha, Jabir bin Zaid dan An-Nakh'i. Mereka berlandaskan pada makna tekstual dari pemerintah yang menunjukkan kewajiban. Lagi pula jual beli adalah akad pertukaran, sehingga wajib adanya persaksian, sama halnya dengan nikah.

Abu Sai'd berkata "masalah ini sudah diserahkan kepada kepercayaan masing-masing". Lalu dia membaca ayat diatas. Karena Nabi SAW membeli makanan dari seorang yahudi dan menjadikan baju jirahnya sebagai jaminan. Beliau juga pernah membeli seekor kuda celana dari seorang. Beliau juga pernah membeli seekor kuda dari seorang. Arab badui. Tetapi si arab ini malah mengingkarinya sampai kemudian datang Khuzaimah bin Tsabit bersaksi untuk beliau²⁵.

Tidak ada keterangan, bahwa dalam semua transaksi yang dilakukan beliau ada persaksian terlebih dahulu. Demikian pula para sahabat yang bias berjual beli di pasar-pasar pada zaman beliau, tak ada satupun perintah langsung kepada mereka untuk melakukan persaksian. Seandainya ada praktik persaksian yang mereka lakukan dalam setiap transaksi mereka, tentulah

²⁵ Ibnu Qudanah, *Al Mughni*, 848

ada satu dua kasus yang akan sampai kepada kita. Beliau juga pernah menyuruh “Urwah bin Ja’ad membeli hewan kurban dan beliau tidak meminta persaksian kepadanya”. Urwah hanya memberitahu, bahwa dia telah membeli dua ekor kambing dan salah satunya dia jual. Beliau tidak mengingkari perbuatan Urwah yang tidak mengadakan persaksian dalam jual beli ini lagi pula, jual beli adalah hal yang paling sering dilakukan manusia, kalau saja diwajibkan harus bersaksi untuk setiap transaksi tentulah itu sangat menyulitkan, padahal Allah sendiri telah berfirman²⁶., (Qs. Al Hajj 78).

هُوَ اجْتَبَأَكُمْ وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ

Artinya:“...Dia sekali-kali tidak menjadikan untuk kamu dalam agama suatu kesempitan....”

Sedangkan ayat 282 surat Al-Baqarah bermaksud sebagai bimbingan dan pembelajaran bagi manusia untuk menjaga hartanya. Perintah ini sama dengan perintah mengadakan barang jaminan dan penulisan. Semua itu bukanlah kewajiban. Inilah pendapat yang lebih kuat²⁷.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam jual beli dipandang sah apabila telah terpenuhi rukun dan syarat²⁸. Dalam hal ini, para ulama berbeda pendapat menurut mazhab²⁹.

²⁶ Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, 849.

²⁷ Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, 849.

²⁸ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016), 65.

²⁹ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*, 161.

a. Mahzab Syafi'i

1) āqid (penjual dan pembeli).

Syaratnya harus itlaq al-tasharruf (memiliki keabsahan pembelanjaan), tidak ada paksaan, muslim (jika barang yang dijual semisal mushaf), bukan musuh (jika barang yang dijual alat perang).

2) Mā'qud alaih (barang yang dijual dan alat pembelian).

Syaratnya harus suci, bermanfaat (menurut kriteria syariat), dapat diserahkan, dalam kekuasaan pelaku akad, dan teridentifikasi oleh penjual akad.

3) Sighāt (Ijab Dan Qabul)

Syaratnya tidak diselingi oleh pembicaraan lain, tidak terdiam di tengah-tengah dalam waktu lama, terdapat kesesuaian antara pernyataan ijab dan qabulnya, tidak digantungkan kepada sesuatu yang lain, dan tidak ada batasan masa.

Di kalangan madzab Syafi'i jual beli dengan mu'athah (tanpa pernyataan ijab dan qabul) tidak sah, namun menurut ulama' Syafi'iyah adalah sah untuk barang-barang di mana tanpa ijab qabul sah dianggap sebagai jual beli atau untuk barang-barang dengan harga kecil.

b. Madzhab Hanafi

Menurut madzhab Hanafi, jual beli dapat terjadi (in'iqād) hanya dengan ijab dan qabul. Jadi in'iqud adalah keterikatan pembiacaraan salah satu dari dua pihak yang berakad dengan

lainnya menurut syaria'at atas suatu cara yang tampak hasilnya pada sasaran jual beli. Maka, jual beli menurut madzhab ini merupakan *atsar syari'* (hasil nyata secara syaria'at) yang tampak pada sasaran (jual beli) ketika terjadi *ijab dan qabul*, sehingga pihak yang berakad memiliki kekuasaan melakukan *tāsharruf*. Untuk mencapai *atsar* yang nyata melalui ketersambungan *ijab qabul*, maka pihak pelaku (*āqid*) disyaratkan harus sehat akalnya dan mencapai usia *tāmyiz*.

Padua sasaran *ijab qabul* harus berupa harta yang dapat diserahkan terimakan. Mengenai jual beli dengan cara *mu'athah*, madzhab Hanafi memperbolehkan secara mutlak baik itu pada barang berharga besar maupun kecil, kecuali menurut pendapat *alkārkhī* yang hanya memperbolehkan pada barang-barang yang kecil.

c. Madzhab Maliki

1) *Shighāt*.

Harus merupakan sesuatu yang dapat menunjukkan *ridha* (saling setuju) dari pihak *aqid*, baik berupa perkataan atau isyarat dan tulisan. Madzhab Maliki memperbolehkan jual beli dengan cara *mu'athah*.

2) *Āqid*

Syaratnya harus *tāmyiz* (sudah dapat memahami pertanyaan dan mampu menjawabnya). Dalam madzhab ini *aqid* tidak disyaratkan muslim walaupun barang yang dijual berupa *mushaf*.

3) Mā'qud 'ālāih.

Syaratnya harus suci, dapat diserahterimakan, teridentifikasi, tidak terlarang penjualannya, dan dapat diambil manfaatnya.

d. Madzhab Hambali

1) Āqid.

Syaratnya harus memiliki kepatutan melakukan tasharruf, yaitu harus sempurna akalunya, baligh, mendapat izin, kehendak sendiri, dan tidak sedang tercegah tasharrufnya.

2) Mā'qud ālāih.

Syaratnya memiliki manfaat syari'at, boleh dijual oleh pihak aqid, dimaklumi bagi kedua belah pihak yang melakukan akad dan bias diserahterimakan, dan di samping semua itu harus tidak bersamaan dengan sesuatu yang menghalanginya, yaitu larangan syara'.

3) Mā'qud bih (Shighāt).

Syaratnya harus berupa perkataan yang dapat menunjukkan persetujuan dan suka sama suka antara kedua belah pihak. Tentang mu'athah, dalam madzhab Hambali terdapat tiga pendapat, yaitu membolehkan, tidak mebolehkan, dan membolehkan hanya pada barang yang kecil.

Dari uraian di atas, rukun jual beli menurut empat madzhab kecuali madzhab Hanafi adalah sama, yaitu āqid, mā'qud 'alāih, dan shighāt/mā'qud bih. Sementara

dalam madzhab Hanafi rukunnya hanya satu shighāt (ijab dan qabul).

Menurut jumhur ulama, syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang disebutkan di atas tanag adalah sebagai berikut³⁰:

- a. Syarat orang yang berakat
 - 1) Berakal, orang yang melakukan akad jual beli harus telah ākil bāligh dan berakal. Apabila orang yang berakat itu mumāyiz, maka akad jual beli itu tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.
 - 2) Pelaku akad adalah orang yang berbeda, maksudnya adalah seseorang tidak dapat bertindak sebagai pembeli dan sekaligus sebagai penjual dalam waktu yang bersamaan.
- b. Hak pokok dalam jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini terlihat pada saat akad berlangsung. Ijab Kabul harus diungkapkan secara jelas dalam transaksi yang bersifat mengingat kedua belah pihak, seperti akad jual beli dan sewa menyewa, syarat ijab dan Kabul terdiri atas berikut³¹:
 - 1) Orang yang mengucapkannya telah ākil bāligh dan berakal.
 - 2) Kabul, harus sesuai dengan ijab.
 - 3) Ijab dan Kabul dilakukan dalam satu majlis, artinya kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli harus hadir dan membicarakan masalah yang sama. Jual beli yang dilakukan tidak dengan ucapan tapi dengan tindakan atau

³⁰ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 161

³¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, 69-70

disebut dengan *bāi al-muā'āthāh*, di mana penjual menyerahkan barang yang dijual dan pembeli menyerahkan barang yang dijual dan pembeli menyerahkan uang dengan harga yang telah disepakati, seperti yang terjadi di mall, dan mini market akan diperbolehkan, dengan catatan apabila hal itu telah menjadi adat kebiasaan suatu masyarakat, karena jual beli yang demikian itu telah terpenuhi unsur suka sama suka antara kedua belah pihak.

- c. Syarat yang dijual belikan adalah sebagai berikut³²:
- 1) Ada barangnya atau tidak ada barangnya, namun pihak penjual menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
 - 2) Dapat di manfaatkan dan bermanfaat bagi manusia, oleh karena itu, bangkai, khamar dan benda-benda tersebut tidak sah dijadikan objek jual beli, karena benda-benda tersebut tidak bermanfaat bagi manusia dalam pandangan syariat islam.
 - 3) Milik sempurna, oleh sebab itu, barang yang belum dimiliki tidak boleh diperjualbelikan, seperti memperjualbelikan ikan di laut, emas dalam tanah dan lain-lain.
- d. Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.
- d. Syarat nilai tukar barang
- Nilai tukar barang disebut juga dengan uang, nilai tukar barang dibedakan antara *ās-tāmān* dan

³² Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, hal. 162.

ās-si'ru. ās-tāmān adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, sedangkan ās-si'ru adalah modal barang yang seharusnya diterima para pedagang sebelum dijual kepada konsumen. Dengan demikian, terdapat dua harga, yaitu harga antara sesama pedagang dan antara pedagang dan konsumen (harga jual beli pasar). Syarat as-tsaman (harga jual pasar) adalah sebagai berikut³³:

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya
- 2) Dapat diserahkan pada saat transaksi, meskipun sistem pembayarannya memakai cek atau kredit.
- 3) Apabila jual beli itu memakai sistem bater (āl-muqāyādāh) maka tidak diperbolehkan barang yang dijadikan nilai tukar adalah barang yang diharamkan, seperti babi dan khamar.

4. Bentuk-Bentuk Jual Beli Yang Dilarang

a. Jual beli karena tidak memenuhi syarat dan rukun bentuk jual beli yang termask dalam kategori ini sebagai berikut³⁴:

- 1) Jual beli yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh diperjual belikan. Adapun bentuk jual beli yang dilarang karena harganya yang tidak boleh diperjualbelikan yaitu air susu ibu dan air mani (sperma) binatang.
- 2) Jual beli yang dilarang karena belum jelas (samar-samar) antara lain:

³³ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 163.

³⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, 91.

- a) Jual beli buah-buahan yang belum tampak hasilnya.
 - b) Jual beli barang yang belum tampak. Misalnya menjual ikan dikolam/laut, ubi singkong yang masih ditanam dan anak ternak yang masib dalam kandungan induknya.
- 3) Jual beli bersyarat
 - 4) Jual beli yang menimbulkan kemudaratan
 - 5) Jual beli yang dilarang karena dianiaya.
 - 6) Jual beli muhaqakah, yaitu menjual tanam-tanaman yang masih di sawah atau ladang.
 - 7) Jual beli mukhādārāh, yaitu menjual buah-buahan yang masih hijau (belum pantas di panen).
 - 8) Jual beli mulsamasah yaitu jual beli secara sentuh-menyentuh.
 - 9) Jual beli munabazah, yaitu jual beli secara lempar-lempar
 - 10) Jual beli muzabanah, yaitu menjual buah yang basah dengan buah yang kering.
- b. Jual beli karena ada factor lain yang merugikan pihak-pihak terkait, antara lain³⁵:
- 1) Jual beli dari orang yang masih dalam tawar-menawar.
 - 2) Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar.
 - 3) Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun, kemudian akan dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut

³⁵ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, Fiqh Muamalat, 92.

B. Jual Beli Menurut Hukum Perdata

1. Pengertian Jual Beli

Menurut KUH perdata jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana salah satu pihak menjadi penjual dengan suatu perjanjian mengenai suatu barang, dan jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana salah satu pihak menjadi penjual dengan suatu perjanjian yang berkenaan dengan barang-barang.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian jual beli membebaskan dua kewajiban, yang pertama bagi penjual untuk menyerahkan barang-barang yang dijual kepada pembeli, dan yang kedua bagi pembeli untuk membayar harga barang yang dijualnya. barang yang dibeli ke penjual.

2. Hak Penjual Dan Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual adalah sebagai berikut :

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidak bergerak dan benda tidak bertubuh maka penyerahan hak miliknya juga ada tiga macam yang berlaku untuk masing-masing barang tersebut yaitu:
 - 1) Penyerahan benda bergerak Mengenai Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada dibitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.
 - 2) Penyerahan benda tidak bergerak Mengenai Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 616-620 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata yang menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.

- 3) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris.
 - b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi³⁶.

3. Hak pembeli dan kewajiban pembeli

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis, Sedangkan kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkannya menurut perjanjian³⁷.

C. Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut

³⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), 8.

³⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, 20.

sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan³⁸.

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal³⁹.

2. Pengertian Perjanjian Dalam Islam

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari al-“aqdu, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagaimana menurut etimologi Wahbah al-zuhaili, akad berarti “ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi”⁴⁰. Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya⁴¹.

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat diperlihatkan tiga kategori, bahwasannya :

Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty:Yogyakarta, 1985), 97.

³⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), 36.

⁴⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), 68.

⁴¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 69.

tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dari ijab dan qabul.

Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul.

Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui persamaan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad” (hukum al-aqd)⁴².

D. Dasar Hukum Perjanjian

1. Dasar Hukum Perjanjian Positif

Pada dasarnya sumber hukum dibedakan menjadi dua macam yaitu sumber hukum materil dan hukum formil. Sumber hukum materil ialah tempat darimana hukum itu diambil dari sumber hukum materil ini merupakan factor yang membentuk pembentukan hukum, misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandangan keagamaan dan kesusilaan). Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Ini berkaitan

⁴² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 68-69.

dengan cara atau bentuk yang menyebabkan peraturan hukum formal itu berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formil adalah undang-undang, perjanjian antar negara yurisprudensi dan kebiasaan. Keempat hukum formal ini juga merupakan sumber hukum kontrak⁴³.

Sumber hukum kontrak yang berasal dari undang-undang merupakan sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah dengan persetujuan DPR. Sumber hukum perikatan yang berasal dari peraturan perundang-undangan disajikan sebagai berikut.

a. *Aglemence bepalingen van wetgeving* (AB)

AB merupakan ketentuan-ketentuan umum pemerintah hindia belanda yang diberlakukan di Indonesia. AB diatur dalam stb. 147 nomoe 23, dan diumumkan secara resmi pada tanggal 30 april 1847. AB terdiri atas 37 pasal.

b. KUH perdata (BW)

KUH perdata merupakan ketentuan hukum yang bersala dari produk pemerintahan hindia belanda, yang diundangkan dengan maklumat tanggal 30 april 1847, stb 1847, nomor 23, sedangkan di Indonesia diumumkan dalam stb 1448, berlakunya KUH perdata berdasarkan pada asas konkordansi. Sedangkan ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum perjanjian diatur dalam buku III KUH perdata.

c. KUH dagang

d. Undang-undang nomor 5 tahun 1999 tentang larangan praktik monopoli dan persaingan usaha

⁴³ Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 15.

tidak sehat undang-undang ini terdiri atas II bab dan 53 pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang itu meliputi ketentuan umum, asas, dan tujuan, perjanjian yang dilarang, kegiatan yang dilarang, posisi dominan, komisi pengawasan persaingan usaha, tata cara penanganan perkara dan sanksi.

- e. Undang –undang no 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi dalam undang-undang ini ada dua pasal yang mengatur tentang kontrak, yaitu pasal 1 ayat (5) dan pasal 22 undang-undang no 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi. Yang diartikan kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi (pasal 1 ayat 55 UU nomor 18 tahun 1999 jasa konstruksi).
- f. Undang-undang no 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa undang-undang ini terdiri atas II bab dan 82 pasal. Pasal-pasal yang erat kaitannya dengan hukum kontrak adalah pasal 1 ayat (3) tentang pengertian perjanjian arbitrase, dan pasal 7 sampai dengan pasal 11 tentang syarat arbitrase.
- g. Undang-undang nomor 24 tahun 2000 tentang perjanjian internasional undang-undang ini terdiri atas 7 bab dan 22 pasal. Halhal yang diatur dalam undang-undang adalah ketentuan umum pembuatan perjanjian internasional, pengesahan dari perjanjian internasional, penyimpanan dari perjanjian

internasional, dan pengakhiran dari perjanjian internasional⁴⁴.

2. Dasar Hukum Perjanjian Islam

a. Al-Qur'an

Definisi al-qur'an menurut abdul wahihab khailaf, yaitu⁴⁵: Al-qur'an adalah kalamullah yang dituturkan oleh jibril kepada hati rasullah saw, Muhammad bin Abdullah, dutulis dengan Bahasa arab, dan artinya yang benar, agar sebagai hujjah (dalil),bagi rasullah, bahwa beliau adalah utusan allah dan sebagai undangundang bagi manusia yang menunjukkan kepada banyak ayat-ayat al-qur'an yang berisi tentang hukum perikatan diantaranya:

1) QS Al-Maidah (5) ayat 1

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

2) QS. Al-Baqarah (2) ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

3) QS. An-Nisa' (4) ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

⁴⁴ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 15-17

⁴⁵ Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 35.

b. As-Sunnah

Pengertian Sunnah menurut wahhab khallaf yaitu⁴⁶: “Sunnah adalah sesuatu yang disandarkan kepada rasullah saw baik berupa perkataan atau perbuatan ataupun ketetapan”.

Banyak sunah rasul tentang perikatan syari’ah diantaranya sebagai berikut: Menurut abu yahya zakaria bin Muhammad bin ahmad bi zakaria alanshari, ijthiat adalah ⁴⁷ : “*seseorang faqih mengerahkan kemampuannya untuk menghasilkan dari dalil dzann*”

Produk ijthiat ulama’ yaitu sebagai berikut:

- 1) Fiqh, karena fiqh adalah ilmu tentang hukum-hukum syara’ yang bersifat amaliyah yang digali dari dalil-dalilnya yang terperinci.
- 2) Penyusunan undang-undang tentang hukum islam, seperti UU No.21 tahun 2008 tentang perbankan syari’ah.
- 3) Penyusunan kompilasi hukum ekonomi syari’ah.
- 4) Fatwa dewan syari’ah nasional (DSN-MUI).

3. Syarat Sah Perjanjian

a. Syarat Sah Perjanjian Hukum Positif

Syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUHperdata untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat antara lain⁴⁸: 1) Sepakat

⁴⁶ Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, 38

⁴⁷ Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, 39

⁴⁸ R. Subekti & R. Tjitrosuibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pt Prandya Paramita, Cet 31, 2001), 339

mereka yang mengikatkan dirinya 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3) Suatu hal tertentu 4) Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 ini merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perikatan. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang bias disebut dengan syarat objektif⁴⁹.

- a) Kesepakatan yang dimaksud dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara pihak, yaitu bertemunya penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat tercapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi dengan hanya menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lain yang tidak lisan⁵⁰.
- b) Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap atau mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan

⁴⁹ Ahmadi Miru. Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, Cet Ke6, 2014), 67.

⁵⁰ Ahmadi Miru. Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, 67

berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran dewasa adalah bermur 21 tahun dan sudah kawin⁵¹. Atau kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Khusus untuk orang yang menikah sebelum usia 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun dia telah bercerai sebelum mencapai umur 21 tahun. Jadi janda maupun duda tetap dianggap cakap walau usianya belum mencapai 21 tahun.

- c) Adanya objek perjanjian atau suatu hal tertentu, dianggap berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Misalnya jual beli rumah. Yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah dan menyerahkan uang harga diri pemberian rumah itu.
- d) Adanya *causa* yang halal syarat keempat mengenai surat sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksud disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan

⁵¹ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 34

dan ketertiban umum. Contoh A menjual sepeda motor ke B akan tetapi sepeda motor yang dijual oleh A itu adalah barang hasil curian⁵².

b. Syarat Dan Rukun Perjanjian Hukum Islam

Dalam hukum islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun dan syarat akad. Syarat akad dibedakan menjadi empat macam yaitu⁵³:

- 1) Syarat Terbentuknya Akad (Syuruth- Al-in'qād).

Syarat terjadinya akad (kontrak) yaitu terbagi kepada syarat umum dan syarat khusus. Yang termasuk syarat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat, dan tidak dilarang oleh syara'. Yang dimaksud dengan syarat khusus adalah syaratsyarat yang harus ada pada bagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah dan keharusan penyerahan barang/objek akad pada ma'qud ālaihi.

- 2) Syarat Keabsahan Akad (Syuruth Ash-Shāhahah)

Menurut ulama' hanafi, sebagaimana yang telah dikutip oleh Prof. Dr. Fathurrahman Djamil, syarat sahnya akad apabila terhindar dari enam hal yaitu⁵⁴:

⁵² Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 34.

⁵³ Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 53

⁵⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, 53

- a) Al-Juhālah (ketidak jelasan tentang harga, jenis dan spesifikasi, waktu pembayaran, atau lamanya opsi dan penanggung jawab)
 - b) Al- Ikrāh (keterpaksaan)
 - c) Attauqid (pembatasan waktu)
 - d) Al - Ghavar (ada unsur kedadharatam)
 - e) Syurut- Al- fāsīd (syarat-syarat rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).
- 3) Syarat Berlakunya Akibat Hukum Akad (Syuruth ān – Nāfādz)

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya ya sebuah akad yaitu

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

Syarat mengikatnya akad (Syārthul - Luzum). Suatu akad baru mempunyai kekuatan mengikat apabila ia terbebas dari segala macam Ghiyak Khiyar. Khiyar adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang telah dilakukan.

Menurut ahli hukum islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat

anantara lain⁵⁵: 1) Para Pihak Yang Membuat Akad (Al –āqidām) 2) Pernyataan Kehendak Para Pihak (Shighat) 3) Objek Akad (Mā’qud ‘Alaihi) 4) Tujuan Akad (Maudhu – ‘Adl – Dlororu).

4. Asas – Asas Perjanjian

a. Asas – Asas Perjanjian Dalam Hukum Positif

Di dalam kontrak/perjanjian dikenal lima asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda (asas kepastian hukum), asas itikat baik, dan asas kepribadian. Kelima asas ini disajikan berikut ini⁵⁶.

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) kitab undang – undang hukum perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk⁵⁷:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapaun
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya, dan

⁵⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2007), 95.

⁵⁶ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 9.

⁵⁷ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 9.

- d) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.
- 2) Asas Konsesualisme.

Asas konsesualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) kitab undang-undang perdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsesualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak⁵⁸.

Asas konsesualisme muncul diilhami dari hukum romawi dan hukum jerman. Di dalam hukum jermani tidak dikenal asas konsesualisme, tetapi yang dikenal adalah perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (kontan dalam hukum adat). Sedangkan yang disebut perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta dibawah tangan). Dalam hukum romawi dikenal istilah *contactus verbis literis* dan *contact innominate*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsesualisme yang dikenal

⁵⁸ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 10.

dalam kitab undang-undang hukum perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

3) *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. *Asas pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak⁵⁹. *Asas pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) kitab undang-undang hukum perdata, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”⁶⁰”

Asas pacta sunt servanda pada mulanya dikenal dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sacral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah

⁵⁹ Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, 10.

⁶⁰ Sophar Maru Hutagalung, *Hukum Kontrak Di Asean Pengaruh Sistem Common Law Dan Sistem Civil Law*, (Jakarta: Sinagrafika, 2013), 48

dan tindakan formalitas lainnya. Sedang nudus pactum sudah cukup dengan sepakat saja.

4) Asas Ikhtikad Baik (*Geode Trouw*)

Asas ikhtikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) kitab undang-undang hukum perdata. Berbunyi: “perjanjian dilaksanakan dengan ikhtikad baik.” Asas ikhtikad merupakan asas bahwapara pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak⁶¹.

Asas ikhtikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu ikhtikād bāik nisbi dan ikhtikād baik mutlak. Pada ikhtikād bāik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek, pada ikhtikad baik mutlak, penilainya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

5) Asas kepribadian (*personalitas*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perserorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1340 kitab undang-undang hukum perdata. Pasal 1315 berbunyi: “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian

⁶¹ Sophar Maru Hutagalung, *Hukum Kontrak Di Asean Pengaruh Sistem Common Law Dan Sistem Civil Law*, 11

selain untuk dirinya sendiri.⁶²” inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 kitab undang-undang hukum perdata berbunyi: “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam pasal 1317 kitab undangundang hukum perdata, yang berbunyi: “dapat pula perjanjian diadakan untuk pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkontruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk pihak ketiga, dengan suatu syarat yang telah ditentukan. Sedangkan didalam pasal 1318 kitab undang-undang hukum perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Jika dibanding kedua pasal itu maka dalam pasal 1317 undang-undang hukum perdata mengatur tentang perjanjian pihak ketiga, sedangkan dalam pasal 1318 kitab undang-undang hukum perdata untuk kepentingan:

- a) Dirinya sendiri
- b) Ahli waris, dan

⁶² Sophar Maru Hutagalung, *Hukum Kontrak Di Asean Pengaruh Sistem Common Law Dan Sistem Civil Law*, 12

- c) Orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

b. Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam

Asas-asas hukum perikatan⁶³:

- 1) Asas Al-Ilāhiyah (Ketuhanan) Asas Al-Ilāhiyah adalah semua perbuatan adalah ketentuan Allah SWT. Dan segala sesuatu adalah milik Allah SWT. Dalil asas ini adalah: QS Al-Maidah ayat :
 اللَّهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ ۚ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ
- 2) Asas nubāwah (kenabian) Asas Nubawah adalah nabi Muhammad SAW sebagai suri teladan bagi umatnya dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam hal mu'amalah dalam melakukan kontrak syariah. Nabi sebagai suri tauladan terdapat dalam QS. AlAhzab ayat 21:

لَقَدْ كَانَ لَكُمْ فِي رَسُولِ اللَّهِ أُسْوَةٌ حَسَنَةٌ لِّمَن كَانَ يَرْجُو اللَّهَ
 وَالْيَوْمَ الْآخِرَ وَذَكَرَ اللَّهَ كَثِيرًا

Suri tauladan yang harus yang harus diambil oleh umatnya dalam hal bisnis ialah beliau pedagang (Bisnisman) yang jujur (Shiddiq) dapat dipercaya (Amanah) cerdas (fathonah) transparan (Tabligh).

- 3) Asas Ibādāh Asas ibadah yang melakukan kontrak syariah diniatkan sebagai ibadah kepada Allah SWT. Karena tujuan utama manusia diciptakan Allah adalah untuk ibadah. Dalil tentang asas ibadah yaitu QS. Adzariyat (51) ayat 56.

⁶³ Mardani, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, 20

- 4) Asas Ibāhāh (Boleh) Asas ibahah adalah asas umum hukum islam dalam bidang muamalat secara umum. Sebagaiman kaidah fiqh “*āsshlu fi āl-muāmālāh āl-ibāhāh ill mādāllā ‘ālā tāhmirhi*” (hukum asal dalam bidang muamalah adalah ibahah (boleh), kecuali ada dalil yang melarangnya)⁶⁴.
- 5) Asas Huriyāh (Kebebasan) Asas Huriyyah adalah asas kebebasan, maksud para pihak yang melakukan akad syariah harus mempunyai kebebasan berkontrak (freedom of contract), tidak ada paksaan (*āl-ikrāh*), tetapi harus dilakukan dengan penuh kesadaran.
- 6) Asas Musāwwāh (Kesamaan Equality) Asas musawwah yaitu kesamaan atau kesederajatan para pihak yang melakukan akad / kontrak syariah⁶⁵. Dalil tentang asas musawah, yaitu firman Allah swt dalam QS. Al-hujarat (49) ayat13.
- 7) Asas ‘Adālāh (keadilan) Asas Adalah yaitu asas keadilan, dimana para pihak yang melakukan kontrak syariah, tidak boleh ada yang Terzalimi.
- 8) Asas Kitābāh (Terulis) Asas Kitabah yaitu asas tertulis ialah suatu akad atau perikatan hendaknya dilakukan secara tertulis atau dinotariskan. Dalil tentang asas ini ialah QS. Al-Baqarah (2) ayat 282.
- 9) Asas shiddiqah yaitu asas kejujuran. Yaitu para pihak yang melakukan kontrak syariah wajib bersikap jujur, tidak ada unsur penipuan, dan

⁶⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 22.

⁶⁵ Mardani, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 24.

manipulasi. Dalil asas ini, yaitu sebagai berikut:
1) QS. Al-Ahzab (33) ayat 70.

Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah asas-asas perikatan syari'ah (akad) sebagai berikut⁶⁶:

- a) Ikhtiyāri atau sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b) Amānāh atau menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.
- c) Ikhtiyāti atau kehati-hatian; setiap akad yang dilakukan dalam pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d) Luzum atau tidak berubah setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi dan masyir.
- e) Saling menguatamakan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan para pihak.
- f) Tāsuyāh atau kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.

⁶⁶ Mardani, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 31

- g) Transparansi setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- h) Kemampuan; setiap akad yang dilakukan harus sesuai dengan kemampuan para pihak sehingga tidak menjadi beban berlebihan bagi yang bersangkutan
- i) Tāisir atau kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling member kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai kesepakatan.
- j) Ikhtikad Baik; akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k) Sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

BAB III

PROFIL KANTOR NOTARIS

A. Gambaran Umum Kantor Notaris-Ppat Anggara Lingga Nugraha, S.H., Mk.Kn

Kantor notaris anggara lingga nugraha mulai dibuka sejak 1 desember 2016 .beliau (read: anggara lingga nugraha), mempunyai riwayat pendidikan yaitu:

1. SI fakultas hukum Universitas sriwijaya 2007
2. S2 magister kenotariatan pada fakultas hukum universitas sriwijaya 2013

Diangkat sebagai Notaris Palembang berdasarkan surat keputusan menteri Hukum dan Ham RI Nomor : AHU-01156, AH.02.01. Tahun 2016 tanggal 12 oktober 2016⁶⁷, serta telah disumpah jabatan sebagai Notaris pada tanggal 27 oktober 2016 sesuai dengan berita acara pengambilan sumpah Nomor : W6.AH.02.01-1490⁶⁸. Kemudian diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 292/KEP-400.20.3/VII/2018 tanggal 23 juli 2018 ⁶⁹ serta telah disumpah jabatan sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal⁷⁰.

Kantor Notaris anggara lingga nugraha terletak di jalan amphibi nomor 2306 kelurahan 20 ilir kecamatan kemuning, kota Palembang. Kantor notaris dibangun atas seluas 610 M2 dan mempunyai bangunan seluas 10 M x 15 M dengan tiga

⁶⁷ Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Ham RI Nomor : AHU-01156,AH,02.01

⁶⁸ Berita Acara Pengambilan Sumpah Nomor: W6.AH.02.01.-1490

⁶⁹ Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor : 292/KEP-400.20.3/VII/2018

⁷⁰ Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Nomor

lantai yang hanya di tempati kantor Notaris hanya di lantai 2. Kantor Notaris terletak di pinggir jalan dan masjid al fatah. Kantor Notaris mempunyai batas wilayah yaitu:

- Sebelah Utara : Kantor Pupuk
- Sebelah Selatan : Percetakan
- Sebelah Barat : Masjid Al Fatah
- Sebelah Timur : Tanah Kosong

Dalam dunia kenotariatan, kantor notaris PPAT anggara lingga nugraha terbilang masih sangat baru karena baru enam tahun sejak keputusan pengangkatan dikeluarkan. Akan tetapi,, sudah terdapat beberapa lembaga keuangan yang menjadi rekanan kantor ini. Diantaranya Bank Sumsel Babel, Bank Kesajahteraan Ekonomi. Serta ada beberapa lembaga keuangan yang masih dalam proses.

Kantor Notaris anggra lingga nugraha dikelola sendiri oleh beliau dan empat orang karyawannya dengan pembagian kerja atau job desk masing-masing. Untuk pembagiannya sendiri, di kantor ini, terdapat anggota, bendahara, dan ketua administrasi. Berikut nama-nama karyawan yang bekerja di kantor Notaris Anggara Lingga Nugraha ⁷¹:

NO	Nama dan Pendidikan	Jabatan
1	Heti susanti, S.H (Sarjana Hukum)	Ketua Administrasi
2	Ahmad Supriadi, SE (Sarjana Ekonomi Islam, Universitas Islam)	Bendahara
3	Andi astiani, AMd	Anggota

⁷¹ Wawancara dengan bapak anggara lingga nugraha, pemilik kantror notaris, tanggal 6 juni 2022

	(Manajemen informatika, 2012)	
4	Muhtadafathmira (smk 6)	Anggota

(Sumber : Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha,S.H.,M.Kn, 2022)

Keempat karyawan tersebut mempunyai peran dan tugas masing-masing, akan tetapi tugas tersebut tidaklah mutlak harus dikerjakan oleh masing-masing karyawan. Semua karyawan, kecuali office boy harus saling belajar dan melengkapi tugas masing-masing, asisten notaris harus tau dan mengerti tugas kepala administrasi, begitu pula sebaliknya. Untuk pembuatan akta sendiri, asisten notaris mempunyai tugas yang berat karena haruslah cermat dan teliti agar tidak terjadi kesalahan. Dokumen yang masuk juga harus dipastikan keasliannya dan legal atau sah di mata hukum⁷².

Untuk fasilitas, kantor notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, yang mempunyai bangunan satu lantai terdapat ruangan-ruangan yang dipergunakan untuk karyawan, client, dan ruang pribadi notaris. Diantaranya⁷³:

1. Ruang tamu
2. Lemari penyimpanan berkas
3. Musholla
4. Dapur/ kitchen set
5. Toilet dan kamar mandi
6. Ruang pribadi notaris

⁷² Wawancara Dengan Bapak Anggara Lingga Nugraha, Pemilik Kantor Notaris Pada Tanggal 6 Juni 2022

⁷³ Wawancara Dengan Heti Susanti, Ketua Adminitrasi Kantor Notaris, Tanggal 6 Juni 2022

7. Balkon
8. Ruang karyawan
8. Ruang rapat/ perikatan besar .

Adapun beberapa inventaris yang dimiliki oleh kantor notaris PPAT anggota lingga nugraha yaitu:

Tabel 2
Inventaris kantor notaris-PPAT Anggota Lingga Nugraha

No	Nama	Jumlah
1	Computer	5 unit
2	Laptop	1 unit
3	Printer	4 unit
4	Set meja dan kursi	5 unit
5	Set meja dan kursi rapat	1 unit
6	Ruang tamu	1
7	Musholah	1
8	Dapur	1
9	Lemari penyimpanan	4 unit
10	Berkas	5 unit
11	Ac	2 unit
12	Cctv	4 unit
13	Kipas angin	1 unit

(Sumber : Kantor Notaris PPAT Anggota Lingga Nugraha,S.H.,M.Kn, 2022)

Semua inventaris diatas adalah salah satu syarat dibukanya kantor notaris. Akan tetapi, syarat tersebut tidaklah mutlak yang apabila tidak terpenuhi maka belum bias membuka kantor sendiri. Kantor ini sangatlah nyaman karena terletak jauh dari kemacetan dan hiruk pikuk ibukota. Suasana yang asri dan lingkungan yang nyaman membuat karyawan dan client sangat betah berlama-lama di kantor ini. *Design* bangunan yang modern membuat kantor ini terlihat

cantik dan berkelas. Seperti yang kita tahu, selain pelayanan yang baik, lokasi dan kantor yang nyaman juga dapat menjadi daya tarik client yang dating ke kantor.

B. Struktur Pengurus Kantor Notaris- PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H M.Kn.

Kantor notaris adalah kantor milik perorangan dimana seorang kepengurusan juga tidak terlalu banyak struktur. Kantor ini dipimpin dan dikelola sendiri oleh bapak Angga selaku Notaris. Akan tetapi, seiring dan berjalannya sistem dalam pekerjaan, beliau dibantu oleh beberapa karyawan yang sudah mempunyai *job desk* masing-masing. Begitu pula dalam pengelolaan, beliau juga meminta saran bagaimana agar sistem manajemen yang ada di dalam kantor berjalan dengan baik dan sesuai *dengan standard operating procedure* (SOP) atau dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan prosedur operasi standar (POS). prosedur operasi standar (POS) sendiri mempunyai arti adalah suatu set intruksi yang memiliki kekuatan sebagai suatu petunjuk atau direktif. Dimana hal tersebut akan menjadi tolak ujur apakah sistem manajemen berjalan baik atau tidak.

Tabel 3

Struktur Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn Struktur Organisasi



*Job desk*⁷⁴:

1. Anggota
 - a. Membuat surat, perjanjian, serta akta yang berhubungan dengan pertanahan dan kenotariatan
 - b. Membuat akta risalah, rapat
 - c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir)
 - e. Mengatur jadwal perikatan
 - f. Menjahit minuta akta serta salinannya
 - g. Menghubungi klien atau legal bank apabila terdapat kekurangan data yang diperlukan untuk ke BPN.
2. Kepala administrasi
 - a. Membuat laporan keuangan kantor (termasuk kas masuk dan kas keluar)
 - b. Membuat laporan perpajakan
 - c. Menulis surat masuk dan surat keluar, baik untuk instansi atau lembaga maupun kepada klien
 - d. Mengurus akta yang harus didaftarkan ke BPN, dinas pendapatan daerah, serta pengadilan negeri
 - e. Membuat invoice, covernote, serta tanda terima dokumen dan mengarsipkannya
 - f. Bertanggung jawab atas arsip berkas-berkas yang ada di kantor
3. Bendahara
 - a. Menyusun rencana anggaran
 - 1) Anggaran dibuat berdasarkan program kerja baru

⁷⁴ Wawancara Dengan Heti Susanti, Ketua Administrasi Kantor Notaris, Tanggal 6 Juni 2022

- 2) Mengecek program kerja sebelumnya
 - 3) Menyesuaikan program kerja baru dan lama dengan pendapatan
- b. Menyimpan serta mengeluarkan uang
- 1) Harus sesuai dengan program kerja
 - 2) Melalui persetujuan ketua
- c. Menyusun laporan dan pembukuan
- 1) Mengetahui transaksi organisasi
 - 2) Memahami untung atau rugi
 - 3) Menjadi bahan evaluasi
 - 4) Mengatur dan mengelola bukti transaksi

C. Jenis-Jenis Akta yang dapat dibuat Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn

Dalam dunia kenotarariat, banyak akta yang dibuat oleh notaris PPAT secara wewenang, Notaris dan PPAT mempunyai wewenang yang berbeda dalam pembuatan akta. Ada akta yang hanya dapat dibuat oleh notaris , begitu pula dengan PPAT. Berikut daftar akta yang dapat dibuat oleh Notaris-PPAT⁷⁵:

Tabel 4
Akta Notaris

No	Nama Akta
1	Akta pendirian dan anggaran dasar badan hukum (Perseroan Komanditer (CV) , Firma, Perseroan Terbatas (PT) , Yayasan, Lembaga, dan Perkumpulan.
2	Akta jaminan fidusia
3	Akta pengakuan Hutang, akta perjanjian kredit, akta perjanjian pembiayaan modal kerja, akta perjanjian

⁷⁵ Wawancara Dengan Andi Astiani Anggota, Kantor Notaris, Tanggal 6 Juni 2022

	pengosongan, akta corporate guarantee & akta personal guarantee
4	Surat kuasa membebaskan hak tanggungan
5	Akta persetujuan dan kuasa (kuasa untuk menjual & kuasa untuk membeli
6	Akta wasiat
7	Perjanjian perikatan jual beli
8	Akta perjanjian kerja sama (Memorandum Of Understanding)
9	Berita acara rapat (Yayasan & Perseroan Terbatas (PT)
10	Akta pembubaran badan hukum (Persero Komanditer (CV) , Firma, Perseroan Terbatas (PT), Yayasan Lembaga, dan Perkumpulan).
11	Akta pembatalan

(Sumber : Pasal 1868 KUHPerdara)

Tabel 5
Akta Notaris

No	Nama Akta
1	Akta hibah
2	Akta jual beli
3	Akta pembagian hak bersama
4	Akta pemberian hak tanggungan
5	Akta pemasukan ke dalam perusahaan
6	Akta tukar menukar
7	Akta pemberian HGB/ hak pakai atas tanah hak milik

(Sumber : Pasal 1862 KHUPerdara)

Dari beberapa contoh akta yang dapat dibuat oleh Notaris-PPAT, ada beberapa hal juga yang dapat dilakukan dengan menggunakan jasa Notaris-PPAT, yaitu⁷⁶:

1. Legalisasi, yaitu surat dibawah tangan yang disahkan yang ditanda tangani dihadapan Notaris. Dokumen atau surat yang dapat dilegalisasi salah satunya adalah surat kuasa yang dibawah tangan.
2. *Waarmeking*, yaitu surat dibawah tangan yang dibukukan oleh Notaris. Dokumen atau surat yang dapat dilegalisasi salah satunya adalah surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh si pembuat pernyataan.

D. Peran Notaris-PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Sebagai notaris-PPAT, tentu saja banyak peran dalam pembuatan AJB. Namun dalam hal ini, Notaris Anggara Lingga Nugraha hanya akan menjelaskan sebagian kecil saja dikarenakan sudah dijelaskan dalam buku studi kenotariatan. Beberapa peran penting Notaris-PPAT dalam pembuatan AJB antara lain⁷⁷:

1. Sebagai perantara bagi penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi atau akad
2. Sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan dalam mencatat, melaporkan dan mendaftarkan kepada badan pertanahan nasional bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli terhadap sebidang tanah atau yang lainnya

⁷⁶ Wawancara Dengan Bapak Anggara Lingga Nugraha, Pemilik Kantor Notaris, Tanggal 6 Juni 2022

⁷⁷ Wawancara Dengan Bapak Anggara Lingga Nugraha, Pemilik Kantor Notaris, Tanggal 6 Juni 2022

3. Sebagai pejabat yang mempunyai wewenang untuk melegalkan atau memberikan suatu keabsahan terhadap dokumen yang telah dibuat
4. Membuat akta yang bias dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani karena Notaris-PPAT adalah satu-satunya pejabat yang bisa membuat akta otentik dan mencegah adanya wanprestasi karena akta yang dibuat oleh Notaris-PPAT bersifat legal atau sah
5. Sebagai pejabat yang membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai pejabat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Dari beberapa point di atas, peran Notaris-PPAT yang sangat penting adalah sebagai perantara dan pencatat. Mayoritas masyarakat menggunakan jasa Notaris-PPAT sebagai perantara untuk melakukan akad jual beli karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui step apa saja yang dilakukan untuk melakukan akad jual beli, oleh karena itu, biasanya masyarakat menyerahkan secara keseluruhan kepada Notaris-PPAT. Perantara dalam hal ini juga adalah sebagai “jembatan”⁷⁸ untuk menghubungkan apa yang diinginkan oleh masyarakat terhadap sertipikat yang dimiliki kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Selain itu, peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli maupun akta yang lainnya adalah sebagai saksi bahwa telah

⁷⁸ Jembatan dalam pembahasan ini mempunyai arti adalah sebagai penghubung dalam hak peralihan hak, kita terlebih dahulu harus mendaftarkan berkas ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah itu kemudian diproses untuk diahlikan hak nya dari penjual ke pembeli

dilakukan suatu akad atau transaksi oleh pihak pertama dan pihak kedua. Seperti yang telah dijelaskan dalam KUH Perdata bahwa apabila kita ingin melakukan suatu perjanjian, haruslah ada orang lain yang menjadi saksi dari perjanjian tersebut.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Sistem Perjanjian Dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, SH., M.Kn

Notaris-PPAT yaitu pejabat umum dengan diberi wewenang dalam pembuatan akta serta kuasa yang lain berdasarkan perundang-undangan ini. Perundangundangan yang dimaksud yakni aturan tentang Kedudukan Notaris yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004⁷⁹. PPAT juga merupakan pejabat yang berwenang melakukan akta notaris dalam suatu hal yang menyangkut pemilikan satuan rumah tinggal atau hak atas tanah (Pasal 1 (1) PP No. 37 Tahun 1998).

Perbedaan antara notaris dan PPATnya secara hukum. Landasan hukum profesi notaris termuat pada pengaturan tentang Kedudukan Notaris dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 23 November 1998 No. C-537.HT.03.01-Th.1998 sebagai dasar pengangkatan sebagai notaris. Diterangkan bahwasanya pemberhentian dan pengangkatan notaris oleh Menteri harus disumpah terlebih dahulu menteri yang ditunjuk atau dalam beberapa bulan sesudah pengangkatan. Dasar hukum penunjukan PPAT sebagai pejabat pembuat akta dasar berbeda dari notaris yaitu dengan mengacu Surat Keputusan Menteri Pertanian Nomor 8-XI-1998 atau Komisioner Dalam Negeri tanggal 2 Juni 1998. Kepala badan nasional adalah pihak yang mengangkat PPAT. PPAT memiliki dasar hukum yang meliputi

⁷⁹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Butir (1)

PerKBPN No. 2006, PP-nya No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan UU No. 5 Tahun 1960, PP-nya No. 24 Tahun 1997.

Sementara dasar hukum dalam hukum Islam, yaitu:

1. QS An-Nisa' ayat (58)

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

2. QS Al-Maidah ayat (1)

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

Tugas dan Wewenang Notaris PPAT:

- a. Kewajiban Notaris -PPAT: Untuk menangkap dokumen pribadi dalam register yang dalam
- b. Buku Khusus (Pemanasan)
- c. Membuat salinan surat pribadi dan aslinya berbentuk salinan yang memuat pemaparan yang tertulis serta dijelaskan dalam surat tersebut.
- d. Periksa apakah salinan sesuai dengan surat aslinya
- e. (legalisasi)
- f. Nasihat hukum tentang manufaktur
- g. Akta
- h. Membuat akta tanah
- i. Membuat Akta Lelang
- j. Pembetulan dan penyalinan kesalahan ketik dalam catatan akta dengan membuat Berita Acara (BA) serta memasukkannya ke dalam naskah asli akta melalui mencantumkan nomor dan tanggal BA pembetulan; (Pasal 51 UNJ) Kami membantu pihak yang berperkara dalam mengajukan permohonan izin pengalihan hak, permohonan konfirmasi pengalihan

hak atas tanah, permohonan pendaftaran hak atas tanah⁸⁰.

- k. Tindakan hukum yang menyangkut hak tanggungan (tukar menukar, hibah, akta beli, serta sebagainya) dan hak atas tanah.

Di sisi lain, terkait kewenangan PPAT notaris yaitu : Pasal 15 (1) UUJN menerangkan bahwasanya kewenangan dari notaris di antaranya membuat akta. Ini adalah surat kuasa umum dari notaris dan dapat dikatakan memenuhi syarat-syarat berikut dengan batasan-batasan:

1. Tidak ada pengecualian untuk karyawan legal lainnya.
2. Dokumen yang akan dibuat adalah dokumen yang disahkan dari semua tindakan, serta perjanjian yang diinginkan oleh orang tersebut atau yang diwajibkan oleh perundang-undangan.
3. Berkaitan dengan kepentingan korporasi, harus jelas untuk siapa dokumen itu dibuat.
4. Notaris semua perbuatan hukum, penjualan, penukaran, penghibahan, masuk ke dalam suatu perseroan (inbreng), pembagian hak milik bersama, pemberian HGB/kepentingan yang dapat digunakan dalam milik perseorangan, pemberian gadai, pemberian kuasa yang membebaskan hipotek;
5. PPAT dapat menerbitkan akta-akta untuk melaksanakan tuntutan hak milik (mencakup namun bukan hanya pada hak pakai hasil dan hak asuh) atau tuntutan hak milik yang sifatnya dapat dialihkan atau sulit untuk dialihkan. Anda dapat membuat atau memberikan surat kuasa. bunga hipotek.

⁸⁰ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Penerbit Djambatan, 2005) 52

6. PPAT khusus sebatas memiliki wewenang melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan dalam penunjukannya secara tegas.

Harga akta di Kantor Notaris PPAT, Anggar Lingga Nugraha, S.H., M.Kn adalah sebagai berikut:

Setiap notaris PPAT memiliki perbedaan tarif operasional. Namun, tarif ini tidak mutlak. Terdapat tarif tertentu yang mengatur letak tanah, ukuran, dan harga tanah, serta biaya-biaya lain selain biaya pembuatan akta. Surat Izin, Penerbitan Surat Izin Usaha Perdagangan (SITU), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), dll wajib untuk didaftarkan⁸¹.

Tabel 6
Tarif Akta Notaris-PPAT

No.	Nama Akta	Tarif
1	a. Akta pendirian Persero Komanditer (CV)	Rp 2.000.000 s/d Rp 4.000.000
	b. Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Komanditer (CV)	Rp. 1.500.000 s/d Rp. 2.000.000
	c. Akta Perubahan anggaran dasar badan hukum Persero Komanditer (CV)/Firma	
2	Akta pendirian dan anggaran dasar badan hukum yayasan	Rp 4.500.000 s/d Rp 10.000.000
3	Akta pendirian dan anggaran	Rp 5.000.000 s/d Rp

⁸¹ Wawancara dengan heti susanti, ketua administrasi kantor notaris, tanggal 6 juni 2002

	dasar badan hukum Perseroan Terbatas (PT)	10.000.000
4	Akta pendirian dan anggaran dasar badan hukum lembaga	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
5	Akta pendirian dan anggaran dasar badan hukum perkumpulan	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
6	Akta perjanjian kredit	Rp 1.500.000 s/d (tergantung dengan plafond kredit yang dipinjam pada bank)
7	Akta persetujuan dan kuasa (kuasa untuk menjual & kuasa untuk membeli	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
8	Surat kuasa membebaskan hak tanggungan	Rp 1.500.000 s/d (tergantung dengan nilai hak tanggungan yang ditentukan oleh bank)
9	Akta perjanjian kerjasama (memorandum of understanding)	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000
10	Perjanjian perikatan jual beli	Rp 1.500.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN)
11	Akta jual beli	Rp 4.000.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN)

12	Akta hibah	Rp 4.000.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN)
13	Berita acara rapat (yayasan & PT)	Rp 2.500.000 s/d Rp 4.000.000 (atau include dengan akta pendirian dan anggaran dasar badan hukum)
14	Akta pemberian hak tanggungan	Rp 2.500.000 (s/d tergantung dengan nilai hak tanggungan yang ditentukan oleh bank)
15	Akta pemasukan ke dalam perusahaan	Rp 3.000.000 s/d Rp 10.000.000
16	Akta hibah	Rp 3.000.000 s/d (tergantung luas tanah dan zona yang ditentukan oleh BPN) ⁸² .

(Sumber : Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H.,M.Kn, 2022).

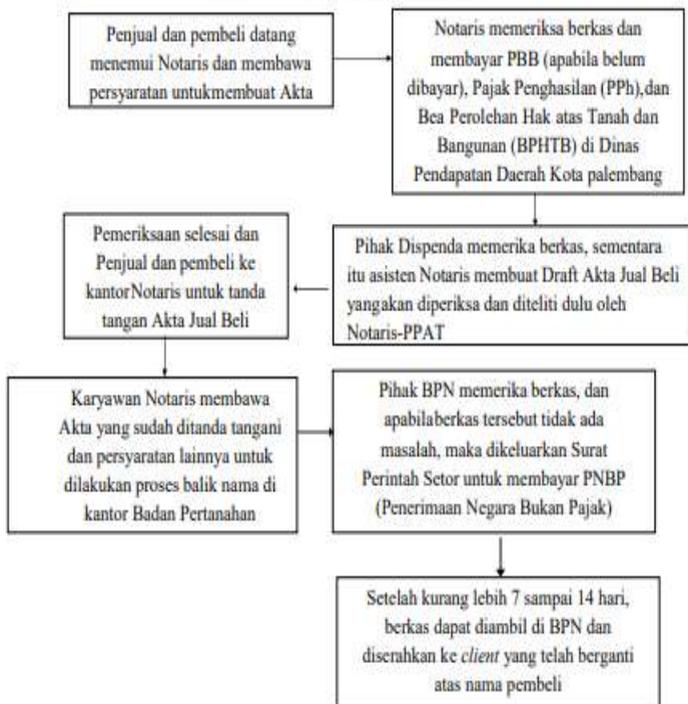
Proses penyelesaian kontrak penjualan, yaitu:

Dunia kantor notaris sama sekali bukan dunia yang sulit di luar jangkauan orang awam. Mudahnya dan cepatnya

⁸² Wawancara dengan Andi Astiani Anggota, Pada Tanggal 6 Juni 2022

pelayanan menjadi alasan utama penggunaan jasa notaris untuk melakukan akta-akta penting. Mayoritas pembuatan akta pada jasa notaris PPAT memang ditujukan untuk membuat akta jual beli. Akan tetapi, kebanyakan orang meragukan hal ini sebab biaya serta persyaratan yang banyak yang wajib untuk mereka persiapkan. Jadi, redaksi dalam konteks ini secara detail menerangkan proses penyelesaian kontrak pembelian⁸³.

Tabel 7 Proses Pembuatan Akta Jual Beli



⁸³ Wawancara Dengan Muhtadafathmira, Anggota Kantor Notaris, Tanggal 6 Juni 2002

Sebagaimana tabel tersebut, menyusun kontrak penjualan untuk prosedur perubahan nama tidaklah sulit atau memakan waktu, tetapi memakan waktu. Tabel tersebut dijelaskan sebagaimana di bawah ini:

- a. Proses awal: Proses pembatalan kontrak pembelian dimulai dengan klien datang menuju kantor kami untuk bertanya tentang biaya dan syarat untuk menyelesaikan kontrak pembelian (kemudian disingkat dengan AJB). Calon pembeli dalam hal ini biasanya membuat ketentuan sendiri serta semenjak awal proses menanggung semua biaya. Calon pembeli harus mempersiapkan kondisi sebagai berikut:
 - 1) Kartu Keluarga, KTP Akte Nikah Istri Pembeli, Akte Nikah Istri Penjual
 - 2) Akte Pembayaran PBB selama 5 tahun berturut-turut
 - 3) Akte Kepemilikan dan Tempat Tinggal Rumah Susun Dijual (Asli)
 - 4) Bukti pembelian (jika ada).
- b. Proses kedua: Karyawan dan notaris akan melakukan pemeriksaan terhadap seluruh berkas serta klien diberitahukan jika ada berkas yang menyimpang. Misalnya: Karena tidak sama antara nama KK dengan KTP, Anda perlu membuat sertifikat nama terpisah dari alamat kecamatan yang tercantum di KTP Anda. Sebagai alternatif, Anda dapat membuat deklarasi dan memintanya diaktakan oleh notaris publik. Selanjutnya mengunjungi Dinas Keuangan Kota Palembang, menyerahkan harga jual tanah, mengumpulkan formulir biaya (selanjutnya disingkat BPHTB) untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan, dan berkas

calon pembeli. mengirim. Ini membutuhkan waktu kisaran 5-7 hari kerja.

- c. Proses ketiga: Kantor setempat dalam hal ini, memeriksa dokumen calon klien. Berikan perhatian khusus pada fakta bahwa harga jual harus sesuai dengan lokasi, zona dan ukuran luas properti tersebut. Terdapat sebagian kasus di mana harga tanah tidak masuk akal, yaitu dimanipulasi klien potensial atau notaris, sehingga pembayaran pajak menjadi lebih rendah. Namun dalam hal ini, notaris Anggar Lingga Nugraha secara ketat mengikuti tahapan terkait supaya tidak melanggar ketentuan yang ada yaitu harga jual yang ditetapkan oleh kantor wilayah. Staf menyiapkan AJB-nya dan dilakukan pemrosesan untuk harga jual dan BPHTB-nya. Ini juga diperiksa kesalahan ketik oleh notaris. Jika Anda mendapatkan kesalahan, Anda harus memeriksa atau menandatangani ulang AJB. dan itu tidak valid. Maka dari hal tersebut, pembuatan AJB dalam prosesnya perlu ditinjau serta diperiksa ulang.
- d. Proses keempat: Jika disetujuinya harga jual, maka BPHTB bisa membayar melalui bank secara langsung bersamaan pembayaran pph (pajak penghasilan). Pembayaran BPHTB hanya bisa lewat bank yang ada di Palembang, sementara pembayaran untuk PPH bisa di mana saja. Setelah menyelesaikan pembayaran, karyawan kami menyiapkan rencana kontrak untuk penandatanganan AJB. Calon klien dan notaris biasanya mengatur jam kerjanya sendiri. Selama proses akad, penjual dan pembeli wajib membawa KTP, Kartu Keluarga, Buku Nikah dan mantan pasangan (bila sudah menikah).

- e. Langkah kelima: Setelah menandatangani AJB, notaris PPAT juga mengeluarkan salinan AJB-nya dan menyerahkannya kepada pembeli. Petugas kemudian menerima berkas dan menyelesaikan proses penggantian nama dengan BPN. Dibutuhkan sekitar 7-14 hari untuk perubahan nama di BPN.
- f. Operasi Akhir: Proses ini merupakan proses yang membutuhkan verifikasi ganda. Hal ini karena jika akta menunjukkan perpindahan kepemilikan atau nama, nama pemilik AJB, tanggal lahir dan nama pejabat harus ditulis dengan benar di akta. Bagaimana jika tidak cocok? Sertifikat tersebut kemudian dikirim kembali ke BPN Kepatuhan terhadap apa yang tertulis dalam AJB dibenarkan. Jika ada kesalahan, mengapa harus dibenarkan? Setiap perbedaan antara AJB dan sertifikat mempersulit pemegang hak untuk berbisnis dengannya. Misalnya: Jika pemegang hak meminjam uang dari bank untuk menggunakan sertifikat tersebut, timbul pertanyaan mengapa nama pada sertifikat berbeda dengan nama yang tertera pada KTP-nya. Untuk mendapatkan sertifikat lagi dari kantor distrik, itu harus diedit. Oleh karena itu, pengujian dan pengujian ulang sangat penting untuk dilakukan pemeriksaan silang. Setelah sertifikat benar dan dapat dihapus, sertifikat diserahkan kepada pemilik hak atau pembeli.

Maka dari hal tersebut, kaitannya pada proses jual beli tanah antara notaris dengan klien, prinsip-prinsip yang telah ditetapkan dalam bab sebelumnya, yaitu asas Elaiha atau asas tauhid, asas keberterimaan, harus diterapkan antara notaris dan menghadapi pihak. harus (mabda' al-ibahah), asas tertulis (al-kitabah), asas kejujuran dan kebenaran (as-siddiq), asas kesamaan atau

kesetaraan, asas keadilan (al-'is), asas dan utilitas. Dalam pelaksanaannya, PPAT Notaris Anggar Lingga Nugraha, H.H., M.Kn menerapkan prinsip-prinsip tersebut.

S.J. Facbema Andreae, memberikan penjelasan bahwa kata “tat” secara etimologis memiliki asal kata dari “acta” (kata latin) atau memiliki arti “tertulis” atau “huruf”. Kata tersebut berdasarkan penjelasan dari H. Subekti R. Tjito Sudibio, memiliki asal kata dari “acta”, dimana ini adalah bentuk jamak dari “actum” (kata latin) yang berarti perbuatan. Suharjono mengutip A. Pitlo memberikan definisi akta sebagai surat yang dibubuhi tanda tangan dengan maksud dipergunakan menjadi sarana bukti serta digunakan orang lain dalam rangka kebutuhan atas dibuatnya surat tersebut⁸⁴.

Perdata dikelompokkan ke dalam akta di bawah tangan dan akta otentik, yaitu⁸⁵:

- a. Akta otentik yang dapat dipercaya untuk tujuan Bagian 1868 adalah instrumen yang ditetapkan oleh perundang-undangan serta dibentuk sah untuk tujuan itu dihadapan atau oleh pejabat berwenang atau dimana instrumen tersebut dikeluarkan. Akta yang dikeluarkan untuk akta otentik yakni akta yang dibuat dalam lingkup kegiatan pejabat yang berwenang, akta yang dibentuk di hadapannya pejabat berwenang, dan akta dengan bentuk yang ditetapkan oleh perundang-undangan. Menurut pasal 101(a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dirubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004,

⁸⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016). 126

⁸⁵ Kitab Undang-Undang Perdata, 478

dipaparkan bahwasanya akta asli yakni surat yang ditandatangani dihadapan atau oleh pejabat berwenang dengan berdasar pada aturan Undang-Undang. Sebuah surat dibuat. Anda menulis surat ini dalam rangka dipergunakan menjadi bukti hukum atau peristiwa tertentu yang dinyatakan⁸⁶.

- b. Akta di bawah tangan Berdasarkan Bagian 101(b) Undang-Undang. No. 5 Tahun 1986, seperti telah dirubah dengan Undang-Undang No. Surat yang dikeluarkan pada tanggal 9 September 2004 merupakan surat yang ditandatangani serta dibuat seluruh pihak yang berkepentingan, dimaksudkan dalam rangka dijadikan bukti terkait proses hukum atau peristiwa tertentu yang diatur didalamnya. Pasal 1874 BW menerangkan bahwasanya surat-surat pribadi adalah daftar-daftar, surat-surat, surat-surat rumah tangga serta surat lainnya yang dibuat serta ditandatangani di bawah tangan tanpa campur tangan pejabat umum. Akta di bawah tangan yakni suatu akta pembuatannya tidak dihadapan pejabat berwenang dan ditandatangani pihak pembuat. Jika kedua belah pihak tidak mempersoalkan Instrumen Di Bawah Tangan, maka Para Pihak tidak menyangkal serta mengakui kebenaran pada Instrumen tersebut, sehingga Instrumen Di Bawah Tangan tidak mengklaim bahwa dia adalah Instrumen yang asli berdasarkan bagian BW 1857. Berlaku sama seperti akta dibawah tangan mendapatkan kekuatan yang tidak berbeda seperti akta autentik⁸⁷.

⁸⁶ Kitab Undang-Undang Perdata, 478

⁸⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 130

Dalam hukum Islam, akta sama dengan akad, yang merupakan salah satu istilah Alquran untuk kontrak. Syarat perjanjian Al-Quran yaitu al-ahdu (janji) dan al-aqdu (perjanjian). Al-aqdu (akad) termasuk dalam QS. Almida (5): 1 Orang diminta melakukan kontrak. Istilah dalam hukum perdata (perjanjian). Sementara al-‘aqdu (perjanjian) bisa disamakan dengan istilah perjanjian dalam KUH Perdata (verbintenris). Al-'ahdu bisa pula disamakan dengan istilah ijab atau overreenkomst, yakni suatu pernyataan boleh atau tidaknya seorang melakukan suatu hal yang berhubungan dengan individu lainnya⁸⁸.

Istilah jual beli dalam UUPA(Undang-Undang Pokok Pertanian) sebatas disebut pada pasal 26. Beli, Jual, Tukarkan, Transfer. Sumbangan wasiat, hadiah khusus, dan tindakan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan kepemilikan dan kontrol diatur oleh peraturan negara bagian. Penjualan, barter, penugasan, hibah, dan tindakan lainnya yang ditujukan dalam rangka mengalihkan hak milik, pada badan hukum, orang asing, warga negara, atau orang asing secara langsung ataupun tidak. Ayat 2 yang diatur dalam Pasal 21 batal demi hukum karena hak dan tanah berpindah ke tangan Negara.

Berdasarkan pengakuan tersebut, sebagaimana dipaparkan dalam Tafsir UUPA, tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk⁸⁹:

⁸⁸ Gemala dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, 51

⁸⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenamedia, 2012), 50

- a. Meletakkan dasar penyusunan Undang-Undang Pertanian Nasional yang akan sangat berperan dalam mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan negara dan rakyatnya, khususnya petani, guna mencapai kemakmuran masyarakat dan Indonesia yang adil.
- b. Peletakan dasar guna unifikasi serta penyerderhanaan hukum tanah.
- c. Peletakan dasar kepastian hukum tentang hak atas tanah untuk seluruh penduduk.

Sehingga, berdasarkan undang-undang pertanahan nasional yang berlaku kini tidak adanya pengalihan terhadap hak atas tanah yang dapat dijual sejak penandatanganan perjanjian jual beli, seperti termuat pada pengaturan dalam UUPA. Aku disini. Harga yang dibayarkan oleh Agen Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembeli kepada penjual. Menyelenggarakan Pendaftaran Tanah sebagaimana termuat pada bunyi Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) “Guna memberi jaminan terhadap kepastian hukum oleh pemerintah, pendaftaran tanah diselenggarakan di semua daerah di Indonesia yang diatur dengan aturan negara Republik Indonesia yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran menurut ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a). Survei Properti, Pemetaan, Akuntansi, b). Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak, dan c). Memberikan Bukti Hukum Yang Dianggap Bukti Yang Dapat Diterima.
- 3) Menurut faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh menteri agama, pendaftaran tanah

dilakukan dengan memperhatikan keadaan negara dan sosial, kebutuhan lalu lintas sosial ekonomi, dan kemungkinan pelaksanaannya.

- 4) Menurut undang-undang pemerintah, biaya terkait pendaftaran tercakup dalam kalimat pertama di atas dengan catatan bahwa mereka yang tidak mampu membayar tidak diperbolehkan membayar biaya ini.⁹⁰”

1. Jenis-Jenis Hak Tanah

Pasal 4(1) UUPG dijadikan landasan hukum untuk penetapan hak atas tanah. Hak untuk disebut tanah di permukaan Tanah yang bisa dimiliki serta diberikan pada orang lain yang dikuasai negara atas tanah bisa diberikan baik pada badan hukum, kelompok orang, orang asing, warga negara, ataupun perseorangan⁹¹. Hak atas tanah menurut UUPA memiliki beberapa jenis, yaitu⁹²:

a. Kepemilikan Hak milik

Pasal 20(1) menerangkan bahwasanya UUPA yakni suatu hak waris yang paling kuat dan terlengkap yang bisa dimiliki oleh seseorang atas tanah, melalui memperhatikan ketentuan pasal 6. Sewaktu hidup, sewaktu meninggal dunia pemilikinya, maka bisa dilanjutkannya hak kebendaan oleh ahli waris selama syarat-syarat kebendaan terpenuhi. Paling kuat berarti tidak mengenal batas waktu, kepemilikan tanah lebih kuat dari hak atas tanah lainnya, tidak mudah dihapus,

⁹⁰ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas dan Pendaftarannya*, 79

⁹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 89

⁹² Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2015), 66

serta tidak sulit dipertahankan dari agresi pihak lainnya.

Lebih lanjut, secara lengkap hak penguasaan memberikan kekuasaan yang seluas-luasnya kepada pemilik daripada hak atas tanah yang lain, tidak bersesuaian dengan hak atas tanah yang lain, bisa menjadi induk hak atas tanah yang lain, serta berarti lebih luas apabila diperbandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Kepemilikan tanah dapat dimiliki oleh badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah dan perorangan warga negara Indonesia. Fungsi sosial tanah dalam konteks penggunaan pemilikan tanah yakni tanah dalam penggunaannya tidak merugikan orang lain, menggunakannya dengan hati-hati untuk menyeimbangkan kepentingan pribadi dan umum, dan perhatian tanah harus diberikan pada fungsi sosial Pemeliharaan yang tepat dapat meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan⁹³.

b. Hak Guna Usaha

Art. 16 Para. 1 menyala. b dari UUPG, khususnya Psl. 28 sampai 34 UUPG. Pasal 2 sampai 18 memuat Hak Guna Usaha (HGU). Hak guna usaha sebagaimana Pasal 28(1) UUPA berarti hak mengolah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau hak untuk mengusahakan perusahaan perkebunan untuk jangka waktu tertentu⁹⁴.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 16(1)(c) UUPG memuat Ketentuan Hak Guna Bangunan (HGB), khususnya pada Pasal 35

⁹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 92-93

⁹⁴ Siti Zumrokhatusun Dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria Dan Aplikasinya*, (Jakarta: Dunia Cerdas, t.t), 101

hingga 40 UUPA. Berdasarkan Pasal 50(2) UUPA, diterangkan bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Dagang diatur dengan ketentuan perundang-undangan secara lebih lanjut mengatur tentang ketentuan ini. Ketentuan perundang-undangan di sini yaitu Peraturan Perundang-undangan No. 40 Tahun 1960, khususnya pada Pasal 19 hingga 38⁹⁵. Definisi hak guna bangunan sebagaimana pada Pasal 35 UUPA yakni hak memiliki serta mendirikan bangunan di atas tanah pihak ketika, untuk maksimal 30 tahun jangka waktu dan kemungkinan perpanjangan maksimal adalah 20 tahun⁹⁶.

d. Hak Pakai

Pasal 41(1) UUPA secara ringkas menerangkan bahwasanya hak pakai yakni suatu hak untuk memungut dan/atau menggunakan suatu hasil dari tanah yang langsung dikuasai negara atau tanah orang lain yang memberikan kewajiban serta wewenang tertentu merupakan hak pakai. Mendasari. Pemberitahuan hibah oleh pejabat dengan otoritas pemberian. Kontrak dengan pemilik tanah di luar pengelolaan tanah atau kontrak sewa, kecuali berlawanan dari ketetapan UUPA⁹⁷.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Berlandaskan pada pasal 41 ayat (44) UUPA, badan hukum atau orang perseorangan berhak menyewakan tanah dengan cara menyewakan sejumlah uang kepada pemilik apabila ia memiliki

⁹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 109

⁹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 60

⁹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 118

hak mempergunakan tanah orang lain untuk bangunan. Hak untuk menyewa bangunan berarti bahwa badan hukum atau individu melakukan pendirian bangunan di atas tanah orang lain dengan suatu imbalan pembayaran sewa serta dengan suatu jangka waktu sesuai kesepakatan antara pemilik tanah dan pemilik tanah. hak untuk memiliki. Pemilik telah menyetujui hak untuk menyewa gedung⁹⁸.

f. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara

UUPA Bagian 16 ayat (1) huruf h UUPA secara rinci menerangkan terkait hak atas tanah sementara. Bagian 53 UUPA mengacu pada berbagai jenis hak seperti hak gadai (hipotek gadai), sewa lahan pertanian, anuitas, dan konsesi bagi hasil (perjanjian bagi hasil). UUPA memuat pengaturan terkait hak-hak atas tanah tersebut yang bersifat sementara, bersifat mengancam, dan bertentangan dengan semangat UUPA, upaya tersebut segera dihapuskan. Fakta belum bisa dikesampingkan, yang bisa dilakukan adalah mereduksi sifat pemerasan⁹⁹.

2. Persyaratan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, SH., M.KN

Berdasarkan hasil wawancara bersama Ketua Administrasi Di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, SH., M.KN, berikut syarat-syarat melakukan akta jual beli tanah:

- a. “Data lahan : 1) akta asli; 2) bukti pembayaran PPB 5 tahun terakhir dan STTS (bukti setoran), 3) Izin

⁹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 129

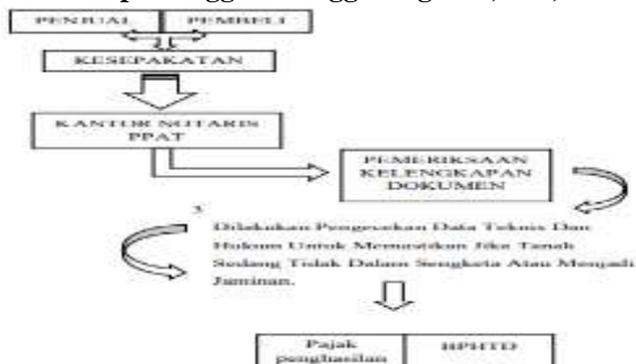
⁹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 129-134

Mendirikan Bangunan (IMB) Awal; 4) bukti pembayaran PBB, listrik dan air; 5) Loyalty letter atau slip pelunasan jika barang tersebut pernah menjadi jaminan bank; 6) Bukti verifikasi keaslian akta pendaftaran tanah kepada BPN (hal ini dapat dilakukan sendiri atau dengan bantuan notaris/PPAT).

- b. Syarat penjual adalah fotokopi KTP, fotokopi KK, dan fotokopi surat nikah (bila sudah menikah)
- c. Persyaratan Pembeli, Fotokopi KTP Suami Istri (bila sudah menikah), Fotokopi Kartu Keluarga, Fotokopi Akte Nikah (jika ada), Fotokopi NPWP, dan Surat Pernyataan Kewarganegaraan Indonesia atau Fotokopi perubahan nama (jika ada) untuk warga negara Indonesia.”

Jika harta itu diwariskan, selain syarat-syarat di atas, harus disertai dengan surat yang merinci akad jual beli yang ditandatangani oleh ahli waris lainnya. Penting juga bagi penjual untuk menyatakan apakah ada masalah dengan tanah atau bangunan tersebut agar pembeli tidak mengalami masalah di kemudian hari.

3. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, SH., M.KN





Gambar 1.1 : Skema Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli

Hasil dari wawancara bersama Anggota Admin Di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, SH., M.KN, Hal- hal yang harus di perhatikan sebagai pembeli pada saat melakukan perjanjian jual beli yakni;

- 1) Pahami dan teliti dokumen status tanah yang hendak dijual, apakah surat tersebut masih SPH atau sudah sertifikat hak milik,
- 2) Memahami status kepemilikan tanah, apabila tanah tersebut dibeli pada saat menikah atau belum menikah. Apabila pembeli pada saat mereka menikah berarti properti publik memerlukan persetujuan terlebih dahulu,
- 3) Telah mengetahui lokasi tanah, apakah si pembeli telah mengetahui lokasi tanah tersebut atau tidak,
- 4) Pembayaran BPHTB dan PPH adanya kesepakatan antara pembeli dengan penjual.

Sesudah dilakukan prosedur pembuatan akta jual beli tanah, adapun biaya yang harus dibayar. Dari hasil wawancara bersama Ketua Administrasi Di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, SH., M.KN, Yakni pembuatan Akta Jual Beli dan Biaya pajak, dimana BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) harus dibayarkan pembeli serta PPh (Pajak penghasilan) harus dibayarkan penjual, dengan ketentuan di bawah ini;

$$\text{Pajak Pembeli (BPHTB)} = 5\% \times (\text{Harga Jual} - \text{NPOPTKP})$$

$$\text{Pajak Penjual (PPh)} = \text{Harga Jual} \times 2,5\%$$

Penetapan untuk besarnya NPOPTKP bagi setiap wajib pajak minimal adalah Rp. 60.000.000. Nilai ini tergantung pada kebijakan masing-masing daerah. Penting pula untuk diperhatikan bahwa berlakunya NPOPTKP sebatas sekali dalam setahun untuk satu NIK. Apabila NIK sudah dipergunakan, maka tidak bisa berlaku lagi NPOTKP tersebut.

Contoh Pembayaran Pajak dan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah, Jika Jual beli tanah dengan harga Transaksi Rp. 700.000.000 maka berapa biaya PPh dan BPHTB yang perlu untuk dibayarkan yaitu?

$$\begin{aligned} \text{PPh} &= \text{Rp. } 700.000.000 \times 2,5\% \\ &= \text{Rp. } 17.500.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp. } 700.000.000 - \text{Rp. } 60.000.000) \\ &= 5\% \times \text{Rp. } 640.000.000 \\ &= \text{Rp. } 32.000.000 \end{aligned}$$

Pembeli dan penjual melakukan pembayaran jasa PPAT. Pelayanan PPAT secara umum ditanggung bersama, dan atau oleh salah satu pihak apabila kedua belah pihak sepakat. Harga layanan PPAT kisaran 0,5% hingga 1% dari jumlah keseluruhan nilai transaksi. Hal ini

terdapat pada aturan tentang Perubahan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah dalam Keputusan Nomor 24 Tahun 2016. Biaya sanksi berdasarkan Pasal 39 (1) harus di bawah 1% dari ketercantuman harga transaksi dalam dokumen. Misal nilai transaksi Rp. 700.000.000,- PPAT dapat mengenakan biaya akta paling banyak Rp. 7.000.000

4. Sistem Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, SH., M.KN

Sebagai pegawai negeri sipil dengan tanggung jawab yang besar, notaris dapat berpegang pada prinsip tata kelola yang baik yaitu:

- a. Prinsip Kesetaraan Dalam memberikan jasanya, notaris tidak boleh membedakan antara masyarakat dengan kondisi ekonomi dan sosialnya. Notaris bisa melakukan penolakan untuk memberi layanan hanya jika mereka melakukan pelanggaran hukum.
- b. Prinsip Kepercayaan Notaris merupakan orang yang dapat dipercaya dan harus dipercaya dalam menjalankan tugasnya. Misalnya, keyakinannya menangani sesuatu yang bersifat rahasia terkait dengan perbuatan yang dilakukannya.
- c. Asas Kepastian Hukum. Kaitannya dengan hal ini, notaris haruslah bisa memberi kepastian hukum pada pihak terkait pembuatan akta. Untuk menjamin kepastian hukum, notaris harus selalu melaksanakan pekerjaannya sesuai ketentuan kode etik notaris serta perundang-undangan.
- d. Prinsip ketelitian Notaris harus senantiasa patuh pada Undang-Undang yang ada dalam bertugas. Notaris harus memperhatikan dengan seksama surat-

surat yang diajukan para pihak dan persyaratan yang wajib dipenuhi untuk pembuatan akta.

- e. Prinsip Pembeneran Dalam membuat akta notaris harus mempunyai alasan pendukung atau pertimbangan hukum yang perlu diterangkan pada pihak untuk membuat akta yang bersangkutan.

Notaris - PPAT Angara Lingga Nugraha, H.H., M.Kn. Notaris PPAT kurang kompleks, lebih spesifik dan lebih sempit dari yang dijelaskan, terutama dalam prinsip-prinsip perjanjian jual beli tanah. Notaris PPAT pada prinsipnya perjanjian jual beli tanah yaitu pejabat yang bertugas mencatat serta membuat kontrak dan akta yang berkaitan dengan tanah dan notaris. Selain itu notaris PPAT penting sebagai saksi untuk kedua pihak dalam akad. Notaris PPAT dalam prinsip kontrak jual beli real estat, sebagai lembaga untuk mewujudkan kepentingan umum, dapat melakukan manajemen properti dalam arti prinsip kontrak jual beli real estat, sehingga harus membantu menciptakan sistem manajemen properti. Adanya asas akad jual beli tanah oleh notaris PPAT memudahkan pencatatan peralihan hak milik secara benar dan membantu tertibnya bidang pertanahan. Ini termasuk: Tertib hukum pertanahan, tertib tata guna lahan, tertib tata guna lahan, tertib tata guna lahan dan lingkungan. Mengenai fungsi akta pejabat yang mengeluarkan akta pada saat jual beli tanah dengan maksud untuk mendaftarkan haknya pada kantor pendaftaran tanah setempat untuk memperoleh akta tersebut.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Asas-Asas Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn

Hukum merupakan alat untuk mengatur tingkah laku manusia yang di Indonesia dikenal dengan hukum positif. Hukum positif yang mengatur asas-asas tersebut dapat dibagi menjadi beberapa asas pokok. Dalam hukum kontrak dikenal lima prinsip utamanya:

1. Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract). Hal ini bisa dianalisa dengan menggunakan ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata, “Segala perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi orang yang membuatnya.” Dibatasi dengan konten yang sesuai dengan kesusilaan, hukum dan ketertiban umum serta kesusilaan. Berlandaskan isi hukum perjanjian Indonesia bahwa bidang penerapan asas kebebasan berkontrak, yaitu: kebebasan untuk menyimpang atau menerima dari ketentuan perundangundangan (opsional, anvilend); kebebasan untuk memutuskan, kebebasan memutuskan pokok perjanjian, kebebasan memilih atau memutuskan alasan mengadakan perjanjian, kebebasan memilih pihak yang ingin mengadakan perjanjian dengan siapa, dan kebebasan untuk membuat perjanjian; Penerapan asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak, KUHPerdata memberi batasan-batasan atau syarat-syarat terhadapnya, sifat-sifat pembatasan tersebut antara lain dapat dilihat sebagai berikut.
 - a. Pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pernyataan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa persetujuan para pihak adalah batal

- b. Pasal 1320 ayat 2 KUH Perdata, Liberty dibatasi oleh kemampuan untuk masuk ke dalam kontrak
 - c. Pasal 1320 ayat 4 KUH Perdata Pasal 1337 bila dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan
 - d. Pasal 1332 KUH Perdata membatasi kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian tentang hal-hal yang diperjanjikan.
 - e. Pasal 1335 KUH Perdata, perjanjian tanpa sebab, atau perjanjian tanpa sebab yang dipalsukan atau dilarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.
 - f. Pasal 1337 KUH Perdata, Larangan Perjanjian Yang Bertentangan Dengan Hukum, Kesusilaan Atau Ketertiban Umum.
2. Asas konsensualisme (*concensualism*). Ini memiliki implikasi menyeluruh bahwa cukup untuk mencapai kesepakatan demi kesepakatan, dan saat kesepakatan tercapai, kesepakatan (dan konsekuensi komitmen) telah terjadi. Untuk perjanjian kehendak umum yang sesuai suatu persyaratan, secara hukum itu merupakan kontrak yang sah. Kesimpulan terkait prinsip konsensus ada pada pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Isi dari pasal ini yaitu suatu perjanjian memiliki syarat sah yakni terdapatnya perjanjian antar para pihak.
 3. Asas *pacta sunt servanda*. Pasal 1374 paragraf 1 BW (lama) atau pasal 1338 paragraf 1 BGB dijadikan acuan untuk asas kewajiban maupun sistem kontrak terbuka. “Semua perjanjian yang secara sah dibuahkan dianggap sebagai perundang-undangan yang mengundang orang yang membuat perjanjian itu.” Itu diterima sebagai aturan yang ditakdirkan untuk dilakukan dan dapat dibuat mengikat secara hukum jika perlu, yaitu bahwa

itu secara sah dibuat serta perjanjiannya berlaku sebagaimana perundang-undangan. (Pasal 1338 Ayat 1 dan 2 KUH Perdata).

4. Asas itikad baik. Pasal 1338 KUH Perdata. Artinya, pelaksanaan perjanjian harus dengan itikad baik. Te goeder trouw (bahasa Belanda) adalah penyebutan untuk niat baik dimana ini kerap diterjemahkan dengan kejujuran. Ini bisa dibedakan menjadi dua jenis. (1) itikad baik dalam membuat perjanjian (2) itikad baik dalam melaksanakan hak – hal dan kewajiban dari perjanjian. Apakah kontrak dibuat dengan itikad baik atau tidak tercermin dalam perilaku sebenarnya dari orang yang melakukan kontrak. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berada dalam pikiran manusia dan bersifat subjektif, namun itikad baik bisa pula diukur secara objektif. (2) dengan setia menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini; Apakah kontrak dibuat dengan itikad baik atau tidak tercermin dalam perilaku sebenarnya dari orang yang melakukan kontrak. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berada dalam pikiran manusia dan bersifat subjektif, namun itikad baik bisa pula diukur secara objektif.
5. Prinsip Kepribadian (Personality). Pasal 1340 KUH Perdata mengatur terkait asas kepribadian ini. “Suatu kontrak hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakannya. Kontrak tidak dapat merugikan pihak ketiga. TIDAK.” Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan bahwa: Pembukaan Pasal 1317 KUH Perdata menyatakan: “Jika kontrak untuk hadiah untuk diri sendiri atau orang lain mengandung syarat seperti itu, Anda juga dapat membuat kontrak untuk kepentingan pihak ketiga.” Pasal 1318 KUH Perdata menyatakan:

“mengadakan perjanjian juga untuk kepentingan ahli waris. dan mereka yang memperoleh hak dari mereka.” Asas hukum berdasarkan penjelasan dari Saipto Rahardjo yaitu apa yang dinilai sebagai kebenaran yang mendasar oleh masyarakat hukum yang bersangkutan, karena melalui asas itu pertimbangan-pertimbangan etis dan sosial masyarakat dimasukkan dalam hukum. Sehingga asas-asas hukum menjadi seperti sumber daya yang menghidupi tatanan hukum bersama dengan nilai-nilai etika, sosial dan moral masyarakat.

Sedangkan hukum islam dan juga perjanjian ini diatur oleh hukum islam mengenai asas-asas dalam perjanjian di mana beberapa asas dalam hukum islam yang mengatur tentang perjanjian yaitu:

1. Asas ilaihah atau asas tauhid

Monoteistik Segala perbuatan manusia erat kaitannya dengan ketetapan Allah SWT. Sebagaimana diterangkan pada QS. Al Hadid (57): Arti dari 4 adalah “Dia bersamamu dimanapun kamu berada. Aktivitas Muamara, termasuk akad, tak pernah lepas dari nilai-nilai tauhid.” Oleh karena itu, manusia bertanggung jawab pada dirinya sendiri serta pada Allah SWT. Penerapan prinsip ini memiliki konsekuensi yaitu, orang berhenti melakukan apa yang mereka inginkan karena semua tindakan mereka dibalas oleh Allah SWT¹⁰⁰.

2. Asas kebolehan (mabda' al-ibahah)

Ada aturan Fikiya yang mengatakan, “Pada prinsipnya, segala sesuatu diperbolehkan kecuali ada

¹⁰⁰ Muhammda Syakir Aula, *Asuransi Syariah (Life And General): Konsep Dan Sistem Operasional*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2004), 723-727

dalil yang menentangnya.” Aturan fikih didasarkan pada dua haditsnya: Hadits yang diucapkan oleh at-thabrani dan al-bazar artinya: “Apa yang halal bagi Allah dan yang dilarang oleh Allah adalah haram dan boleh dirahasiakan. Maka terimalah ampunanNya dari Allah. Sungguh, Allah tidak melupakan apapun. Hadits yang diucapkan oleh Daruquthni, dibenarkan oleh an-Nawawi. Sesungguhnya Allah telah mewajibkan suatu kewajiban, maka janganlah ia menyianyikannya. Allah telah menetapkan beberapa batasan. dia tidak boleh merusaknya. Allah telah melarang apapun. Jangan memperdebatkannya. Allah telah diam tentang beberapa hal.” Dua haditsnya tersebut memperlihatkan bahwa seluruh hal sesuatu diperbolehkan. Terdapat pembatasan terhadap kebolehan tersebut sampai alasan hukum keberatan. Artinya Islam memberikan pengakuan yang luas kepada mereka yang berminat mengembangkan jenis dan bentuk perdagangan baru sesuai kebutuhan masyarakat dan perkembangan zaman¹⁰¹.

3. Asas keadilan (al-‘Adalah)

Dalam QS. Al Hadid (57): 25 Dalam firman Allah, “Kami telah mengirim utusan kami dengan bukti yang jelas, dan kami telah mengirimkan Architab dan Neraka (keadilan) bersama mereka, agar orang-orang dapat melakukan keadilan.” Arti. Hal ini juga tercantum pada QS. Al-Araf (7): 29 berarti “Tuhanku telah memerintahkan aku untuk menjadi adil.” Para pihak yang berkontrak

¹⁰¹ Ratna Timorita Yulianti “Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah”, La Riba, Vol.II, NO.1, Juli 2008

berdasarkan asas ini berkewajiban untuk secara akurat mengungkapkan maksud dan keadaan mereka, untuk melaksanakan perjanjian mereka dan untuk melakukan semua kewajiban mereka¹⁰².

4. Asas persamaan atau kesetaraan

Hubungan muamalat dibuat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup manusia. Beberapa orang kerap kali lebih baik dari yang lain. Jadi tiap individu mempunyai kekurangan dan kelebihan sendiri-sendiri. maka dari hal tersebut antar individu harus ada keseimbangan antara kekurangan orang lain dengan kelebihan yang dimilikinya. Keputusan. Tidak ada yang salah dengan kontrak ini. Oleh karena itu, diperbolehkan untuk mendiskriminasi orang atas dasar agama, warna kulit, adat istiadat, atau perbedaan ras. QS al-Hujarat (49): 13 Artinya: “Manusia, sesungguhnya Kami telah menciptakan kamu dari laki-laki dan perempuan, dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersukusuku.”.

5. Asas Kejujuran dan Kebenaran (As-sidiq)

Kegagalan untuk mencerminkan itikad baik ini dalam kontrak akan menyebabkan perselisihan di antara para pihak dan merusak legalitas kontrak. 33 Q.S. Al-Azab (33): Angka 70 artinya “Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan berkatalah yang benar.” Sebuah kontrak dinyatakan benar jika tidak hanya menguntungkan para pihak pembuat kontrak, tetapi juga masyarakat dan

¹⁰² Ratna Timorita Yulianti “Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah”, La Riba, Vol.II, NO.1, Juli 2008

lingkungan. Perjanjian yang menimbulkan kerugian adalah haram¹⁰³.

6. Asas Tertulis (al-Kitabah)

Perjanjian harus dibuat tertulis sehingga bisa digunakan menjadi bukti jika terjadi perselisihan¹⁰⁴. dalam QS. Di Al-baqarah (2); 282-283, bisa kita pahami bahwasanya Allah SWT menganjurkan manusia untuk bersepakat secara tertulis, menghadirkan saksi, membuat perjanjian dan meminta pertanggungjawaban saksi. Selain itu, jika Anda tidak mengontrak secara tunai, disarankan untuk menggunakan properti sebagai jaminan.

7. Asas Iktidak baik (Asas Kepercayaan atau Amanah)
Asas ini bisa diturunkan dari Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata, “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berarti bahwa untuk mencapai tujuan kontrak, para pihak dalam kontrak haruslah menjalankan isi atau layanan kontrak atas dasar keyakinan yang teguh dan itikad baik.

8. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas yang ketentuannya tidak ada pada Al-Qur'an dan Hadits ini berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat harus membawa manfaat dan keuntungan baik bagi pihak yang terikat perjanjian maupun masyarakat sekitar¹⁰⁵. Dan asas kemanfaatan dan kemaslahatan secara umum

¹⁰³ Ratna Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah”, *La_Riba*, Vol. II, No. 1, Juli 2008

¹⁰⁴ Mohammad Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, (Jakarta: Rajawali, 1990), 124.

¹⁰⁵ M.Tamyiz Muharrom, “Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan Dan Tuntutan Pengembangan SDM”, *Al Mawarid: Jurnal Hukum Islam*, Volume 10 Tahun 2003.

sangatlah sesuai dengan tujuan hukum Islam. Maka, ash-Syatibi (w 790/1388) dan al-Ghazali (w. 505/1111) mendasarkan bait-bait al-Qur'a dan al-Hadits sebagai realisasi kepentingan mereka. dan merumuskan tujuan hukum Islam. Masalah bertujuan untuk mewujudkan dan melindungi lima kepentingan dasar manusia: agama, perlindungan harta benda, harga diri dan keluarga, serta jiwa dan raga¹⁰⁶.

Dapat Disimpulkan Berdasarkan Hasil Wawancara Berserta Tinjauan Hukum Islam Terhadap Asas-Asas Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.KN, Keabsahan jual beli tanah dilihat berdasarkan peraturan pemerintah atau undang-undang, dianggap sahnya jual beli tanah yakni jual beli tanah di depan PPAT atau jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disahkan oleh Notaris berarti jual beli tanah itu harus disahkan dengan akta yang dikeluarkan oleh PPAT. Mengacu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37(1), ini berarti pemindahan hak selain pemindahan hak dengan cara penjualan, barter, pemindahan pendapatan antar perusahaan, litigasi, lelang, dan lain-lain sebatas bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan surat dari PPAT sesuai dengan ketentuan aturan Undang-Undang yang ada¹⁰⁷.

Jual beli tanah berarti jual beli barang berupa tanah yaitu jual beli hak milik. Secara hukum, hak atas tanah yang diperdagangkan, tidak tanah. Urip Santoso memberikan pemaparan bahwa jual beli tanah yakni suatu perbuatan

¹⁰⁶ Ratna Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah, La_Riba*, Vol. II, No. 1, Juli 2008

¹⁰⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

hukum berbentuk peralihan hak milik (penyerahan tetap tanah) dari penjual kepada pembeli, dimana pembeli juga memberikan suatu harga kepada penjual. Memang hukum dagang Islam tidak melarang jual beli tanah atau transaksi tanah kecuali ada hak milik yang jelas, kewajiban terpenuhi dan masyarakat sosial tidak terpengaruh. di bawah hukum Islam¹⁰⁸.

Suatu perjanjian apabila melihat konteks hukum Islam yaitu dinamakan “aqad”. Akad secara bahasa memiliki arti al-adh yaitu kesepakatan, ukuda yang artinya hubungan, serta al-rabtu yaitu hubungan, artinya ijab dan akad Kabul yang dibenarkan oleh Shara¹⁰⁹.

Dalam pengertian instrumen hukum Islam, khususnya instrumen PPAT, berarti digabung dua jenis hukum: hukum Islam dan hukum perdata. Ini tidak lepas dari semakin maraknya penerapan hukum Syariah di Indonesia dimana penduduknya mayoritas muslim¹¹⁰.

Dalam hal ini disebutkan dalam surah Al-Baqarah (2) ayat 282 yang artinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمْلِكَ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَلْفَسَطَ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشُّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا

¹⁰⁸ Muslim, M. B. *Membangun Ekonomi Berbasis Emas: Persepektif Historis Dan Filosofis. Mimbar Hukum Dan Peradilan*, edisi no. 77, (2013), 113

¹⁰⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 44-46

¹¹⁰ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah Teori dan Konsep*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 151-161

تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا
تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ
فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Ayat tersebut menerangkan bahwa semua aktivitas muamara melibatkan pembayaran non tunai dan karenanya perlu dicatat untuk menghindari masalah di kemudian hari. Saya mengajar Perselisihan dan ketidaksetaraan hukum tidak dapat dihindari dalam praktik transaksi jual beli, oleh karenanya para pihak memerlukan kompromi yang adil untuk kedua pihak.

Asas-Asas Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Ppat Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.KN, yaitu telah sesuai dengan asas-asas diatur oleh hukum islam mengenai asas-asas dalam perjanjian di mana beberapa asas dalam hukum islam yang mengatur tentang perjanjian, seperti asas illahiah atau asas tauhid, asas kemanfaatan dan kemaslahatan, asas itikad baik (asas kepercayaan atau amanah), asas tertulis (*al-kitabah*), asas kejujuran dan kebenaran (*as-sidiq*), asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan (*al'adalah*), dan asas kebolehan (*mabda' al-ibahah*).

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Hal ini dapat disimpulkan dari penelitian yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya:

1. Sistem perjanjian dan pembuatan akta jual beli tanah di kantor notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn. telah sesuai dengan hukum islam dan hukum positif yang berlaku di Indonesia atau yang lebih dikenal dengan kitab undang-undang hukum perdata. Pasal 1320KUH perdata dan pasal 1338 ayat (1) kitab undang-undang hukum perdata yang membahas tentang syarat-syarat dari perjanjian.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap asas-asas perjanjian pembuatan akta jual beli tanah di kantor notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn. menurut hukum ekonomi syariah dalam pembuatan akta jual beli tanah di kantor notaris ini telah menerapkan asas-asas menurut syariah yaitu telah menerapkan asas ilahiah atau asas tauhid, asas kemanfaatan dan kemaslahatan, asas itikad baik (asas kepercayaan atau amanah), asas tertulis (al-kitabah), asas kejujuran dan kebenaran (as-sidiq), asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan (al'adalah), dan asas kebolehan (mabda' al-ibahah).

B. SARAN

Mengacu analisis data di lapangan bisa didapatkan kesimpulan bahwa peran notaris dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan di kantor notaris (PPAT Anggar Lingga Nugraha, S.H., M.Kn) sudah sesuai ketentuan dalam Al-

Qur'an dan UUJN-nya. Sehingga, saran yang bisa peneliti berikan, yaitu:

1. Bagi notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kn harus lebih jelas dan harus benar memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian untuk nasabah bagi yang ingin menghadap notaris sebaiknya memberikan keterangan atau bukti-bukti yang sah dan di akui oleh hukum.
2. Secara rinci kepada publik betapa pentingnya mengadakan kontrak jual beli. Menimbang bahwa ini adalah soal pemindahan hak dari seseorang kepada orang lain dan pemindahan itu harus dilakukan terlebih dahulu dengan cara menandatangani perjanjian tertulis.
3. Tetapkan harga yang sangat rendah untuk berpenghasilan rendah yang membutuhkan bantuan menyusun kontrak penjualan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahannya

A. Buku :

- Achmad. Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Malang: Bayu Media, 2007.
- Ahmdi Miru, Sakka Pati. Hukum Perikatan. Jakarta: Rajagrafindo Persada, Cet Ke6, 2014.
- Ali, Mohammad Daud. Asas-Asas Hukum Islam. Jakarta: Rajawali, 1990.
- Anwar, Syamsul. Hukum Perjanjian Syariah. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Aula, Muhammda Syakir. Asuransi Syariah (Life And General): Konsep Dan Sistem Operasional. Jakarta: Gema Insani Press, 2004.
- Bukhori, Shohih Al. Program Maktabah As Samilah Edisi Ii Jilid 3
- Devita, Irma. Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah. Bandung: Kaifa PT Mizan Pustaka, 2011.
- Dewi, Gemala Dkk. Hukum Perikatan Islam,. Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2007.
- Djamil, Fathurrahman. Hukum Ekonomi Islam: Sejarah Teori dan Konsep. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Ginting, Darwin. Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah. Bogor: Ghalia Indonesia, 2015.
- Hadi, Sutrisno. Metdhologi Research. Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1984.

- Harsono, Boedi. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Penerbit Djambatan, Cetakan Kedua. Jakarta: RAJA Grafindo Persada, 2005.
- Hutagalung, Sophar Maru. Hukum Kontrak Di Asean Pengaruh Sistem Common Law Dan Sistem Civil Law. Jakarta: Sinargrafika, 2013.
- Ibnu Qudamah, Al-Mughni. Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- Kartono, Kartini. Pengantar Metodologi Riset Sosial, Cetakan Ke-VII, Bandung; Mandar Maju, 1996.
- Mardani. Hukum Perikatan Islam Di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Moeloeng, Lexy L. Metode Penelitian Kualitatif, Cet. Ke-XIV. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001.
- Muhammad, S Yaikh Al-Allamah bin Abdurrahman Ad-Dimasyqi, Fiqh Empat Mazhab. Bandung: Al-Haramain Li Ath-Thiba'ah Wa-AnNasya Wa At-Tawzi, T.T.
- Narbuko, Cholid dan Abu Ahmadi. Methodologi Penelitian. Jakarta: Bumi Aksara, 1997.
- Notodisoerjo, Raden Soegondo. Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan, 1993.
- Rozalinda. Fikih Ekonomi Syariah. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016.
- Salim. Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprenshif. Jakarta: Prenamedia, 2012.
- Santoso, Urip. Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Santoso, Urip. Pendaftaran Dan Peralihan HaK atas Tanah. Jakarta: Prenada Media Group. 2011.

- Sjhadeini, Sutan remy. Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia,. Jakarta: instritute bank Indonesia, 1993.
- Subekti, R. & R. Tjtrosubio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Pt Prandya Paramita, Cet 31, 2001.
- Subekti, Tjitrosadibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2016.
- Subekti. Aneka Perjanjian. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Suhendi, Hendi. Fiqih Muamalah. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sutedi, Adrian. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Sinar Grafika: Jakarta, 2017
- Wijaya, Gunawan. Jual Beli. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Zumrokhatun, Siti dan Darda Syahrizal, Undang-Undang Agraria Dan Aplikasinya. Jakarta: Dunia Cerdas, t.t

B. JURNAL

- M.Tamyiz Muharrom, “Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan Dan Tuntutan Pengembangan SDM”, Al Mawarid: Jurnal Hukum Islam, Volume 10 Tahun 2003.
- Muslim, M. B. (2013). Membangun Ekonomi Berbasis Emas: Persepektif Historis Dan Filosofis. Mimbar Hukum Dan Peradilan, edisi no. 77
- Ratna Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syariah”, La_Riba, Vol. II, No. 1, Juli 2008

C. UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Agraria Dan Pertanahan.
2017. Pustaka Busana.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan
Notaris

D. SKRIPSI

Abdul Rahim, Kekuatan Hukum Jual Beli Di Hadapan
Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam
Proses Pendaftaran Tanah, Skripsi, Yogyakarta,
Universitas Muhamadiyah, Tahun 2008.

Ketut Dezy Ari Utami, Perlindungan Hukum Hak Atas
Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian
Terhadap Putusan NO: 1860K/Pdt/2005), Skripsi,
Malang, Universitas Brawijaya, Tahun 2014.

DOKUMENTASI PENELITIAN



**Wawancara Dengan Bapak Anggara Lingga Nugraha, S.H.,
M.Kn**



**Wawancara Dengan Ibu Heti Susanti Selaku Ketua
Administrasi**



Wawancara Dengan Ibu Andi Astiani Selaku Anggota

LAMPIRAN-LAMPIRAN



PENGESAHAN DEKAN

Skripsi Berjudul : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-Asas Pejanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., Mkn**

Ditulis Oleh : **Andi Bari Fadillah**

NIM : **1720104056**

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum.

Palembang, Agustus 2023

Abdulrahman Harun, M.Ag.
068088211995031003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andi Bani Fadillah

NIM/Prodi : 1720104056 / Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-Asas Perjanjian Pembuatan
Akta Jual Beli Tanah, Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Anggas Lingga
Nugraha, S.H, M.Kn

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang diujuk sumbernya.

Palembang, 15 Oktober 2023



Andi Bani Fadillah
Nim. 1720104056



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, KM. 3,5 Palembang Kode Pos 30126

PENGESAHAN PEMBIMBING

Skripsi Berjudul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-asas Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Anggaran Lingga Nagraha, S.H., M.Kn
Ditulis Oleh : Andi Bani Fadillah
NIM/ Program Studi : 1720104056/ Hukum Ekonomi Syariah

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Palembang, Juni 2023

Pembimbing Utama

Dra. Atika, M.Mum
NIP. 196811061894032003

Pembimbing Kedua

Inqazati Nur, M.E.Sy
NIP. 1988071221019032018



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Falek, KM. 3,5 Palembang Kode Pos 30126

SURAT KETERANGAN ACC REVISI UJIAN MUNAQOSAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Andi Bani Fadillah
NIM : 1720104056
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Skripsi Berjudul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-asas
Perjanjian Penjualan Aktiva Jual Beli Tanah Studi Kasus di
Kantor Notaris Ppat Anggaran Lingsa Nagraha, S.H., Mkn

Telah selesai melaksanakan perbaikan skripsinya sesuai dengan semestinya dan bisa di jadikan sebagai salah satu syarat pendaftaran Yudisium dan Wisuda pada bulan juni 2023.

Demikianlah surat ini dibuat dengan sebenar-benarnya agar dapat di pergunakan sebagai-buktinya.
Wasalamu'alaikumWt. Wb.

Palembang, Juni 2023

Penguji Utama,

Penguji Kedua,

Dr. Chus Bercana, S.Ag, M.H.
NIP. 196909231996032005

Drs. M. H. Sidi Is, M.H.
NEDN. 261701012709198511

Mengetahui,
Kema Prodi HES

Dra. Afhat, M.Hum.
NIP. 19681106199032003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. KH. Zainul Abidin Fidy, KM. 3,5 Palembang Kode Pos 30126

Formulir D.2

Hai : Mohon Izin Penjiwaan Skripsi

KepadaYth,
Bapak Wakil Dekan I
Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Raden Fatah Palembang

Assalamu alaikumWr. Wb.

Kami menyatakan bahwa mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Andi Bani Fadillah
NIM : 1720104056
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Skripsi Berjudul : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H., M.Kr**

Telah selesai melaksanakan perbaikan skripsinya sesuai dengan arahan dan petunjuk dari pengaji. Selanjutnya, kami mengizinkan mahasiswa tersebut untuk menjilid skripsinya agar dapat mengantar ijazahnya.

Demikianlah surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya disucikan terima kasih.

Wasalammu'alaikum Wr. Wb.

Pengaji Utama


Dr. Idris Kencana, S.Ag, MH
NIP. 1968092319906320051

Palembang, Juni 2023
Pengaji Kedua


Dr. Muhammad Sadi Is, MH
NIDN. 281701012709198511





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. K.H. Zainul Abidin Fikry, KM. 3,5 Palembang Kode Pos 30126

Formulir E.4

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Anil Dani Fadillah
NIM : 1720104056
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Skripsi Berjudul : **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-asas Perjanjian Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nagraha, S.H., M.Kn**

Telah Diterima dalam Ujian Skripsi pada Tanggal Agustus 2022
PANTIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal	Pembimbing Utama	1	Dr. Atika M.Hum
	U1	1	
Tanggal	Pembimbing Kedua	1	Imayati Nur, M.E.Sy
	U1	1	
Tanggal	Pengaji Utama	1	Dr/Uhy Kencana, S.Ag., MH
	U1	1	
Tanggal	Pengaji Kedua	1	Dr. Mahamad Sadiq, MH
	U1	1	
Tanggal	Ketua Panitia	1	Dr. Atika, M.Hum
	U1	1	
Tanggal	Sekretaris	1	Syaiful Azis, MH
	U1	1	

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-Asas
 Perjanjian Pembastan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus
 di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nugraha, S.H.,
 M.Ka
 Nama : Andi bani fadillah
 NIM : 1720104056
 Fakultas/ Prodi : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syari'ah
 Pembimbing II : Dra. Aulia, M.Hum

No	Tanggal	Keterangan	Paraf
1	14/6-2022	Revisi Bab II	M
2	19/6-2022	Acc Bab II	M
3	18/11-2022	Revisi Bab III ^{IV}	M
4	13/12-2022	Acc Bab IV	M
5	21/12-22	Perbaikan Bab V	M
6	22/12-2022	Acc Bab V	M
7	23/12-2022	Revisi Abstrak	M
8	26/12-2022	Acc di uji	M

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Asas-asas
Perjanjian Pembelian Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus
Di Kantor Notaris PPAT Anggara Lingga Nagraha, S.H
M.Kn.
Nama : Andi Bari Fadillah
NIM : 1720104056
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Pembimbing I : Istiyati Nur, M.H.I

No	Tanggal	Keterangan	Paraf
1	14 Januari 2022	Revisi Proposal	
2	8 Februari 2022	Bab I Latar Belakang Masalah	
3	8 Februari 2022	ACC Bab I	
4	9 Juni 2022	Bab II → Revisi bagian tanggung jawab	
5	19 Juni 2022	ACC Bab II	
6	18 Juli 22	ACC Bab II Lanjutan Bab III	
7	21/11/22	ACC Bab III	
8	17/12/22	Revisi Full Bab	

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama Lengkap : Andi Bani Fadillah
NIM : 17201104056
T.Tanggal Lahir : Palembang, 24 desember 1997
Alamat Rumah : Jl Ratu Sianum Lr Kenanga Rt 37 Rw
08 NO 31, Kecamatan Ilir Timur 2 Kelurahan 3 Ilir
Palembang.
Email : andi.fadillahhh122756@gmail.com
Handphone : 082371050998

B. Nama Orang Tua

Ayah : Andi Syamsul Bachri
Ibu : Andi Aniah

C. Pekerjaan Orang Tua

Ayah : Wiraswasta
Ibu : Wiraswasta

D. Riwayat Pendidikan

1. Taman kanak-kanak Kartika II-2
2. SD Negeri 52 Palembang
3. SMP muhammadiyah 7 palembang
4. SMA negeri 15 Palembang

E. Pengalaman Organisasi

1. Hizbul wathan SMP Muhammadiyah 7 Palembang
Tahun 2013-2015
2. UKMK MMKR (Mahasiswa musik kampus religi) UIN
Raden Fatah Palembang Tahun 2017