

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
ATAS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PEMBATALAN AKTA JUAL
BELI TANAH PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALU
NOMOR 68/Pdt.G/2015/PN.Pal**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

HIKMA NADIA

NIM : 1930104136



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
PALEMBANG**

2023

ABSTRAK

Akta jual beli tanah merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di persidangan yang dalam bentuknya ditentukan undang-undang serta dibuat oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Namun, pada putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal ini akta jual beli tanah yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT dibatalkan dan dinyatakan cacat oleh majelis hakim. Terdapat kejanggalan pada putusan yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Palu yang membatalkan akta jual beli tanah padahal pembuatannya sudah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Pokok pembahasan yang diangkat dalam penelitian ini (1) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah. (2) Bagaimana tinjauan hukum ekonomi Syariah terhadap pertimbangan hakim pada putusan 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yang menggunakan data kualitatif. Hasil penelitian ini berdasarkan pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta jual beli dalam putusan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif suatu akta. Dasar hukum yang digunakan majelis hakim adalah Undang-undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris pada pasal 1 angka 7 dan pasal 44 ayat 1 dan pasal 16 huruf m. Pasal 1320 jo dan pasal 1458 KUH-Perdata. Pasal 1478 KUH-Perdata dan pasal 1513 KUH-Perdata. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pertimbangan hakim pada perkara nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah sudah sejalan dengan prinsip syariah karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat jual beli serta bertentangan dengan firman Allah SWT yang tercantum dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa' (4): 29. Jual beli ini tidak sesuai dengan prinsip syariah yakni prinsip amanah, maslahat, Halal dan terhindar dari yang haram baik zatnya, cara perolehan, maupun cara pemanfaatannya.

Kata Kunci: *akta jual beli, dibatalkan, Hukum Ekonomi Syariah*

ABSTRACT

A land sale and purchase deed is an authentic deed that has perfect evidentiary power in court in a form determined by law and made by/or before an authorized public official. However, in decision Number 68/pdt.G/2015/PN.Pal, the land sale and purchase deed that had been made by a Notary/PPAT was canceled and declared defective by the panel of judges. There are irregularities in the decision issued by the Palu District Court which canceled the land sale and purchase deed even though it had been made before an authorized official. The main points of discussion raised in this research are (1) How the judge considers decision Number 68/pdt.G/2015/PN.Pal in the case of cancellation of the land sale and purchase deed. (2) How does Sharia economic law review the judge's considerations in decision 68/pdt.G/2015/PN.Pal in the case of cancellation of the land sale and purchase deed. The type of research used is library research which uses qualitative data. The results of this research are based on the judge's consideration of the cancellation of the sale and purchase deed in decision number 68/pdt.G/2015/PN.Pal, namely the failure to fulfill the objective requirements of a deed. The legal basis used by the panel of judges is Law of the Republic of Indonesia number 2 of 2014 concerning amendments to law number 30 of 2004 concerning the position of notary in article 1 number 7 and article 44 paragraph 1 and article 16 letter m. Article 1320 in conjunction with Article 1458 of the Civil Code. Article 1478 of the Civil Code and Article 1513 of the Civil Code. Review of Sharia Economic Law regarding the judge's consideration in case number 68/pdt.G/2015/PN.Pal in the case of cancellation of the land sale and purchase deed which is in line with sharia principles because the harmony and conditions of sale and purchase are not fulfilled and is contrary to the word of Allah SWT as stated in Al-Qur'an Surah An-Nisa' (4): 29. This buying and selling is not in accordance with sharia principles, namely the principles of trust, benefit, Halal and avoidance of haram substances, methods of obtaining them, and methods of utilization.

Keywords: *deed of sale and purchase, cancelled, Sharia Economic Law*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

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	Dhad	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
هـ	Ha	H	h
ء	Hamzah	`	`
ي	Ya	Y	y

2. Vokal

Sebagaimana halnya vokal dalam 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
أَ	<i>Fathah</i>	A	مَنْ
إِ	<i>Kasrah</i>	I	مِنْ
أُ	<i>Dhammah</i>	U	رُفِعَ

- b. Vokal rangkap dilambangkan dengan gabungan harakat dan huruf.

Contoh:

Tanda Huruf		Latin	Contoh
يَ	<i>Fathah</i> dan <i>ya</i>	<i>Ai</i>	كَيْفَ
وَّ	<i>Fathah</i> dan <i>waw</i>	<i>Au</i>	حَوْلَ

3. Maddah

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

Tanda	Nama	Latin	Contoh	Ditulis
ما می	<i>Fathah dan alif atau Fathah dan alif yang menggunakan huruf ya</i>	Ā/ā	مَاتَ ا رَمَى	Māta/ Ramā
ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī/ī	قِيلَ	Qīla
مُو	<i>Dhammah dan waw</i>	Ū/ū	يَمُوتُ	Yamūtu

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua macam:

1. *Ta Marbutah* hidup atau yang berharakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, maka transliterasinya adalah *t*;
2. *Ta Marbutah* yang sukun (mati), maka transliterasinya adalah *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:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	<i>Raudlatul athfāl</i>
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
الْمَدْرَسَةُ الدِّينِيَّةُ	<i>al-Madrasah ad-dīniyah</i>

5. Syaddah (*Tasydid*)

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

رَبَّنَا	<i>Robbanā</i>
الْبِرِّ	<i>Al-birr</i>
نَزَّلَ	<i>Nazzala</i>
الْحَجِّ	<i>Al-hajj</i>

6. Kata Sandang al

- a. *Diikuti oleh Huruf Syamsiah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan bunyinya dengan huruf [l] diganti dengan huruf yang langsung mengikutinya. Contoh:

السَّيِّدُ	<i>as-sayyidu</i>
الرَّجُلُ	<i>ar-rajulu</i>
التَّوَابُ	<i>at-tawwābu</i>
الشَّمْسُ	<i>as-syams</i>

- b. *Diikuti oleh Huruf Qamariyah*, kata sandang yang diikuti huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan-aturan di atas dan dengan bunyinya. Contoh:

الْجَلَالُ	<i>al-Jalāl</i>
الْكِتَابُ	<i>al-Kitāb</i>
الْبَدِيعُ	<i>al-Badī'u</i>
الْقَمَرُ	<i>al-Qamaru</i>

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 ditengah dan diakhir kata. Apabila terletak di awal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisannya berupa alif. Contoh:

تَأْخُذُونَ	<i>Ta`khuzūna</i>
الشُّهَدَاءُ	<i>As-Syuhadā</i>
أُمِرْتُ	<i>Umirtu</i>
فَأْتِ بِهَا	<i>Fa`ti bihā</i>

8. Penulisan kata

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

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 fi 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	<i>Wallāhu</i>
مِنَ اللَّهِ	<i>Minallāhi</i>
فِي اللَّهِ	<i>Fillāhi</i>
لِلَّهِ	<i>Lillāhi</i>

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah : 5)

“MEMPERSEMBAHKAN”

1. Kepada Kedua orang tuaku yang tercinta dan terhebat, ayahanda tersayang Darwin dan ibunda tersayang May Yati yang telah mencurahkan kasih sayang tiada berujung, selalu berjuang banting tulang demi selesainya studi ini. Sosok yang ikhlas dalam mendo’akan, mendidik, menasehati, memberi semangat dan motivasi dalam hidup serta sumber kebahagiaan dan surga bagi saya. Mereka yang menjadi inspirator terbesar dalam hidup saya karena selalu menghibur ketika semangat sedang melemah sehingga berani untuk bangkit kembali.
2. Ibu dosen pembimbing terkhusus yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini dan semua dosen yang telah mengajari, membimbing, mendidikku dengan ilmu yang berguna dan bermanfaat.
3. Almamaterku Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Warahmatullah Wabarakaatuh

Alhamdulillah puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah *Subhanahu Wa-Ta'aala* yang telah mempermudah peneliti dengan memberikan kesehatan, kekuatan, serta atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal)”

Adapun tujuan dari skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi pendidikan strata satu (S-1) Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang. Dalam skripsi ini peneliti sangat menyadari bahwasanya banyak pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini baik membimbing ataupun memberikan bantuan tenaga, waktu, pikiran yang tidak ternilai harganya, ucapan terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Kedua orang tuaku yang tercinta terima kasih tak henti-hentinya mendo'akan, mendukung dan memotivasi dalam bentuk materi dan immaterial.
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Nyayu Khodijah S.Ag., M.Si., selaku rektor Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang;
3. Bapak Dr. Muhammad Harun, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta jajaran pimpinan Dekanat UIN Raden Fatah Palembang;
4. Ibu Dra. Atika, M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah beserta Fatroyah Asr Himsyah, M.H.I., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang yang telah berkontribusi serta memberikan masukan terhadap skripsi peneliti;
5. Ibu Dr. Qadariah Barkah, M.H.I selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan nasehat dan arahan kepada penulis;
6. Ibu Dr. Siti Rochmiyatun, S.H, M.Hum., selaku dosen pembimbing I yang banyak mengarahkan dan mengajarkan peneliti mengenai pembuatan skripsi yang baik dan benar;

7. Ibu Lusiana, S.H.I, M.E.Sy, selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam memberikan masukan, arahan serta saran-saran yang sangat berharga kepada peneliti dalam menyusun skripsi ini;
8. Bapak Efran Basuning, S.H, M.Hum, selaku Hakim Pengadilan Tinggi Palembang dan dosen pengajar yang telah mengajarkan saya cara membaca putusan guna penyelesaian skripsi ini;
9. Bapak dan Ibu Dosen serta staf Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang berguna dan bermanfaat terhadap penulis;
10. Saudara-saudaraku tersayang, Meili, Randa Husada, Amhar dan Herwadi.
11. Teman-temanku M.Trias Hermanda, Kharisma Adella, Desi, Mellina, Dedry, Okin, Renaldi dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu teruntuk kalian semua terima kasih sudah banyak memberikan bantuan dan dorongan serta menemani saya pada masa-masa perkuliahan ini.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kurangnya dan jauh dari kesempurnaan baik dari segi isi maupun cara penyusunannya. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan. Jika terdapat kesalahan penulis mohon maaf dan kepada Allah SWT penulis mohon ampun. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan ladang ilmu jariyah bagi pembaca dan penulis khususnya.

Terima kasih,

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Palembang, 15 Agustus 2023

Hikma Nadia
NIM 1930104136

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Penelitian Terdahulu	8
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Pembahasan	12
BAB II: LANDASAN TEORITIS	
A. Pertimbangan Hakim.....	14
1. Pengertian	14
2. Dasar Pertimbangan Hakim.....	15
B. Pembatalan	17
1. Pengertian	17
2. Faktor Penyebab Pembatalan dan Kebatalan.....	18
C. Pengenalan Putusan.....	21
D. Akta Jual Beli Tanah	24
1. Pengertian.....	24
2. Dasar Hukum Jual Beli	28
3. Rukun dan Syarat jual beli	31
4. Bentuk-bentuk Jual Beli yang Dilarang	34
5. Peralihan Hak Atas Tanah.....	38
6. Macam-macam Akta	39

E. Hukum Ekonomi Syariah.....	42
1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah.....	42
2. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah.....	42
3. Kedudukan Hukum Ekonomi Syariah dalam Hukum Islam dan Hukum Indonesia.....	45
 BAB III: PEMBAHASAN	
A. pertimbangan hakim terhadap putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah.....	47
1. Para Pihak yang Berpekara	47
2. Duduk Perkara.....	47
3. Pertimbangan Hakim.....	53
4. Amar Putusan	61
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pertimbangan hakim pada putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah.....	64
 BAB IV: PENUTUP	
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	74
 DAFTAR PUSTAKA	75
 DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan sehari-hari yang harus dipenuhi baik kebutuhan sandang, pangan maupun papan mendesak manusia untuk melakukan pekerjaan agar mendapatkan penghasilan yang bisa menunjang kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan. Untuk menunjang kehidupan ada banyak pekerjaan yang dapat dilakukan, Pekerjaan adalah suatu hal atau kegiatan yang dilakukan oleh seseorang. Disebut profesi yakni suatu jabatan atau pekerjaan yang menuntut keahlian/keterampilan yang dapat menghasilkan nafkah hidup dan yang mengandalkan suatu keahlian. Profesi-profesi yang sering dijumpai adalah dokter, perawat, polisi, tenaga pengajar, supir, dan pedagang.

Pedagang melakukan transaksi berupa transaksi jual beli yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, Jual beli adalah kegiatan yang banyak dilakukan di dunia perekonomian dan perdagangan. Dalam masyarakat kegiatan jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Dalam bidang ekonomi dan bisnis, jual beli dianggap sebagai bagian terpenting dalam berbisnis karena berhubungan langsung dengan konsumen.

Al-Qur'an telah mengatur ketika akan melakukan transaksi jual beli, namun seiring perkembangan zaman permasalahan yang dihadapi tidak hanya terletak pada akad saja namun ada juga pada hal lainnya.¹ Dapat dipastikan bahwa jual beli diperbolehkan didalam islam. Ulama juga telah sepakat atas kebolehan akad jual beli. *Ijma'* atas kebolehan transaksi jual beli memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus

¹ Beni Ahmad Saebani, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di Indonesia*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2018), 64'.

diberikan.² Dasar halalnya perniagaan adalah meridhai antara pembeli dan penjual, penipuan, pendustaan dan pemalsuan adalah hal-hal yang diharamkan. artiya jual beli atau perniagaan tidak dapat dilepaskan dari unsur keridhaan atau saling suka dan rela antara pihak penjual dan pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang tidak diiringi dengan kerelaan dilarang oleh Allah SWT.³

Kebutuhan primer manusia yang salah satunya berupa tanah selalu dicari hingga saat ini, karena tanah sebagai aspek terpenting dalam kelangsungan hidup manusia karena menjadi dasar untuk mendirikan suatu tempat tinggal atau papan yang harus dipenuhi. Manusia memerlukan tempat tinggal sebagai upaya melindungi diri dari panas, hujan, maupun sebagai sarana untuk berkumpul dengan keluarga, sehingga manusia akan berupaya untuk dapat memiliki tanah. Tanah selain memiliki nilai fungsional yang sangat mendasar dalam keberlangsungan hidup manusia di bumi, juga memiliki nilai-nilai lain yang menunjang kebutuhan manusia dalam beberapa aspek kehidupan, seperti nilai sosial, nilai ekologis, dan nilai ekonomis.

Nilai ekonomis tanah terdapat pada hak kepemilikannya yang dapat ditukar dengan sejumlah uang, atau biasa dikenal dengan peristiwa jual beli. Mengingat tanah memiliki nilai ekonomis yang semakin hari semakin tinggi sehingga fungsinya tidak lagi sebatas sebagai tempat tinggal namun menjadi suatu objek yang dianggap dapat memberikan keuntungan yaitu sebagai sarana investasi dimasa depan. Terlihat bahwa saat ini orang tidak puas hanya dengan memiliki satu rumah sebagai tempat tinggal melainkan berupaya memiliki hak atas tanah dengan harapan ketika tanah tersebut diperjual belikan dikemudian hari akan memberikan keuntungan.

Pada zaman yang sangat canggih sekarang, masyarakat enggan atau tidak lagi melakukan perjanjian hanya berdasarkan kepercayaan saja hanya dengan lisan tanpa ada perjanjian hitam diatas putih. Sekarang perjanjian-perjanjian yang dilakukan setiap orang pada akhirnya akan merujuk juga kepada

² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 65.

³ Gibtiah, *Fikih Kontemporer*, (Jakarta : Prenadamedia GROUP, 2016), 120.

notaris/pejabat pembuat akta tanah (PPAT) apabila akan membuat akta tanah, bagaimana tidak keberadaanya didalam perjanjian merupakan sarana untuk mendapatkan surat-surat yang keabsahannya diakui dimata hukum.⁴

Transaksi jual beli memerlukan akta jual beli ketika transaksi berlangsung agar jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak lainnya mempunyai bukti yang kuat. Bagaimana tidak Bukti Surat atau bukti tulisan dalam acara perdata bersifat penting dan paling utama dibandingkan dengan bukti-bukti lainnya, oleh karena itu sehingga semua kegiatan hukum yang dicatat ataupun dituliskan dalam berbagai macam bentuk surat awalnya memang dibuat untuk membuktikan sesuatu.⁵ Lalu lintas pembuatan akta berada dalam ranah hukum perdata yang menjadi kompetensi Notaris. Notaris ini bukan hanya digunakan oleh pribadi seseorang untuk meberikan keabsahan perjanjian atau perikatan melainkan pula masuk ke dalam dunia perbankan mengingat akta notaris merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna (*volledig bewijs*).

Ditambah dengan Indonesia sebagai negara hukum sesuai dengan Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Maka bukti-bukti perjanjian seperti surat-surat sangatlah penting. Suatu perjanjian akan sah apabila telah memenuhi syarat subjektif. Ketentuan-ketentuan yang ada pada pasal 1320 KUH-Per harus dipenuhi terlebih dahulu agar perjanjian sah dimata hukum. Sahnya perjanjian ada dua syarat yaitu syarat sah subjektif dan syarat sah objektif. Suatu akta notaris akan berkedudukan sebagai akta autentik apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan dan memenuhi ketentuan yang diatur dalam UU Jabatan Notaris. Sebaliknya apabila suatu akta notaris dibuat tidak sesuai dengan dan bertentangan serta melanggar ketentuan yang diatur dalam UU Jabatan Notaris, maka akta

⁴ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, (Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2013), 16.

⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), 162.

tersebut dari semula akta autentik berubah dan turun (terdegradasi) menjadi dan berkedudukan sebagai akta di bawah tangan.⁶

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.⁷ Seorang Notaris dapat melakukan kesalahan atau kekhilafan dalam pembuatan akta yang mana dapat berdampak kepada akta yang berubah keautentikannya dan dipertanyakan keautentikannya. Ketidaksepakatan dalam transaksi keuangan syariah muncul ketika salah satu pihak bertindak tidak bijaksana, melakukan praktik bisnis yang bertentangan dengan al qur'an dan as-sunnah, tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian akta notaris.⁸

Pada dasarnya jika melakukan perjanjian dengan itikad baik akan berjalan baik tetapi jika ada satu saja pihak yang melakukan wanprestasi maka akan berdampak terhadap jalannya perjanjian tersebut. Untuk mensiasati agar tidak adanya perbuatan ingkar janji atau perbuatan yang menyebabkan terganggu jalannya perjanjian sehingga ada pihak yang dirugikan maka dibuatlah perjanjian tertulis sebagai bukti agar ketika ada pihak yang dirugikan.

1. Membatalkan suatu akta dapat dipintakan jika, tidak ada kesepakatan yang dilakukan dengan bebas diantara pihak-pihak yang membuat kontrak karena setelah ditelusuri dan disadari terdapat ke kelalaian dan kekhilafan yang dilakukan, paksaan atau itikad buruk ketika membuat

⁶ Selamat Lumban Gaol, "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris" Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 8 No. 2, Maret 2018, diakses pada tanggal 29 November 2022, <https://media.neliti.com/media/publications/9131-ID-tanggungjawab-notaris-terhadap-akta-otentik-yang-penghadapnya-mempergunakan-iden.pdf>.

⁷ Rahmad Hendra, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru" Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3 No 1, 2012, diakses pada tanggal 29 November 2022, <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/1029>

⁸ Yulies Tinae Masriani, "Urgensi Akta Notaris Dalam Transaksi Ekonomi Syari'ah", Journal of Islamic Studies and Humanities, Vol. 1, No. 1 (2016), 17. <https://journal.walisongo.ac.id/index.php/JISH/article/download/1370/1025>

kontrak. Pasal 1321 sampai dengan 1328 KUH-Per menjelaskan alasan-alasan bahwa jika syarat-syarat yang ada tidak terpenuhi maka ia berhak meminta pembatalan akad, ia dapat meminta ketika telah menyadari ada kecurangan yang terjadi dalam akad.

2. Jika terjadi ketidak cakapan salah seorang pihak dalam kontrak yang mana tidak memiliki kecakapan hukum yang dijelaskan dalam pasal 1330 dan 1331 KUH-Per maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian karena sorang itu tidak memenuhi untuk mengerjakan perbuatan hukum. Ketidakmampuan ini, ketika seseorang yang tidak mampu menjadi cakap secara hukum dan/atau kuasa hukumnya berhak untuk meminta pembatalan.⁹

Namun bagaimana jika ternyata akta perjanjian yang dibuat tidaklah benar adanya, dapatkah suatu akta dibatalkan jika terjadi perbuatan melawan hukum karena ada itikad tidak baik didalamnya. Apalagi ketika perjanjian tersebut nyata-nyata telah dikeluarkan oleh notaris yang mana akta bersifat autentik yang diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa.

Seperti perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Palu dengan nomor perkara 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam perkara perdata atas dibatalkannya sebuah akta noatris yaitu akta jual beli tanah. Yakni adanya perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pengalihan hak atas tanah dengan cara curang. Karena penggugat telah dirugikan dari segi materiil dan immateriil sehingga penggugat mengajukan gugatan perdata ini pada pihak yang berwenang yakni Pengadilan Negeri Palu untuk membatalkan sertifikasi hak milik yang berakar pada akta jual beli yang dibuat oleh notaris. Dukung perkara gugatan pengembalian sertifikat hak milik yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 atas nama Drs. NS kepada pemilik sah yaitu penggugat karena para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara melakukan perubahan sertifikat hak milik tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Pemindehan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara membuat akta jual beli

⁹ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh: Unima Press, 2012), 49.

terlebih dahulu sesudah itu tergugat dua dan satu mengupayakan penerbitan Akta Jual Beli melalui tergugat III yang merupakan notaris.

Namun tergugat II meminta pada pegawai notaris untuk datang saja langsung ke rumah tanpa pembacaan akta yang dibuat, arahan dari tergugat dua titik penggugat menandatangani akta jual beli tersebut dengan alasan masih merupakan syarat pengurusan penerbitan sertifikat yang diurus tergugat II dan tergugat I juga dikunjungi untuk tanda tangan akta jual beli titik syarat formil akta jual beli tersebut tidak terpenuhi karena kausa yang digunakan bukan merupakan kausa yang halal selanjutnya setelah dilakukan jual beli dilakukan balik nama kepada tergugat satu titik sertifikat dirubah oleh tergugat lima menjadi nama milik tergugat satu titik selanjutnya dilakukan untuk dijaminan kepada tergugat IV. Selanjutnya diterbitkan perjanjian kredit sebagai jaminan/agunan. Akta jual beli yang diterbitkan oleh notaris tersebut dibatalkan oleh hakim pengadilan tingkat pertama.

Perikatan bisa saja berakhir ketika terjadi kebatalan perikatan yang salah satunya disebabkan oleh syarat sah objektif yang tidak terpenuhi. Sehingga akta notaris yang dibuat tersebut dibatalkan dalam persidangan padahal akta tersebut berkekuatan sempurna dimata hukum. Suatu akta yang dibuat notaris atau dibuat menghadap notaris bisa saja dibatalkan ketika perjanjian tersebut nyata-nyata ada wanprestasi yang dilakukan para pihak, wanprestasi merupakan syarat suatu perjanjian batal sehingga pihak yang merasa dirugikan menuntut pembatalan.¹⁰

Setelah menguraikan dengan singkat hal diatas maka penulis tertarik, untuk menjadikan hal tersebut sebagai bahan untuk penelitian berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal)”.

¹⁰ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh: Unima Press, 2012), 49.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi Syari'ah terhadap pertimbangan hakim pada putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan rumusan dari pernyataan, dari lingkupan dan kegiatan yang dilakukan didasarkan rumusan masalah. Oleh karena itu, tujuan penelitian sendiri harus berhubungan dengan isi rumusan masalah penelitian.¹¹

- a. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap putusan Nomor 68/Pdt.G/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah.
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syari'ah terhadap pertimbangan hakim pada putusan Nomor 68/Pdt.G/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah.

2. Manfaat Penelitian

Dari manfaat penelitian ini menjelaskan mengenai kegunaannya untuk beberapa pihak¹², baik dalam kegunaan akademik dan Teoritis, dan secara praktis diantaranya ialah:

a. Akademik

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi bagi literature pembelajaran bagi jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

b. Teoritis

Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat berkontribusi memberikan gagasan ilmiah di bidang hukum ekonomi syari'ah, dan bermanfaat bagi mahasiswa satu almamater yang sedang mempelajari

¹¹ Suteki, Galang taufani, *metodologi penelitian hukum*, (Depok: Rajagrafindo persada, 2018), 206

¹² Suteki, Galang taufani, *metodologi penelitian hukum*, 207.

hukum ekonomi syariah dan masyarakat-masyarakat yang mendalami tentang hukum ekonomi syari'ah.

c. Praktisi

Diharapkan penelitian ini bermaksud untuk memberikan kontribusi pemikiran kepada praktisi hukum dalam melakukan penerapan hukum ketika dibatalkannya akta notaris dalam proses persidangan baik itu digunakan sebagai informasi untuk kebutuhan ataupun semata sebagai masukan saja.

D. Penelitian Terdahulu

Ada beberapa judul terdahulu yang berkaitan dengan judul dan permasalahan diatas, permasalahan yang hampir sama dengan penelitian ini. Berikut ini beberapa persamaan dan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu:

1. Penelitian ini berjudul “Penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah studi putusan nomor1/pdt.g/2018/PN.Blt.” ditulis oleh Zuhdan Fajrin Candra Ridha, skripsi pada fakultas Syariah, Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.¹³ Hasil Penelitian ini adalah dalam hukum positif gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah karena tidak ada bukti surat atau sertifikat dan pengakuan dari Tergugat sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah apabila jual beli sudah terpenuhi rukun dan syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya suatu perubahan atau pembatalan maka harus ada kesepakatan maupun izin dari salah satu pihak. Dalam hukum ekonomi syariah bagi

¹³Zuhdan Fajrin Chandra Ridha. “*Penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah studi putusan nomor1/pdt.g/2018/PN.Blt*” Skripsi, Malang: Universitas Maulana Malik Ibrahim, 2020, di akses pada tanggal 28 November 2022. <http://etheses.uin-malang.ac.id/41397/718220138>.

mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafik, karena mereka tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah terletak pada objek penelitian yakni jual beli rumah diatas tanah, sedangkan Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah pada penelitian terdahulu memang ada kegiatan wanprestasi sedangkan penelitian ini tidak ada kegiatan wanprestasi.

2. Penelitian ini berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris” ditulis oleh Nur Rahma Surya Ningsih, Skripsi pada Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.¹⁴ Hasil peneitian ini adalah disimpulkan Faktor-faktor yang menyebabkan akta notaris dapat dibatalkan oleh pengadilan, yaitu ketika notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani akta,tidak membacakan akta di hadapan para pihak dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar oleh notaris. Apabila terbukti maka notaris harus memberikan ganti rugi kepada pihak yang berkepentingan atau yang merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh notaris. Persamaan Penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada pembatalan akta yang dibuat oleh notaris, sedangkan perbedaan Penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah penelitian terdahulu hanya dari aspek yuridis saja sedangkan pada penelitian ini ditinjau juga dari aspek Hukum Ekonomi Syari’ah.
3. Penelitian ini berjudul “Pembatalan Akta Notaris Tentang Pernyataan Pemidahan Dan Penyerahan Hak Pemilik Atas Tanah dan kuasa di Pengadilan Negeri Pekanbaru (Studi Perkara Nomor: 64/PDT.G/2015/PN.PBR)” ditulis oleh Boy Trie Ardianto, Skripsi pada

¹⁴Ningsih, Nur Rahma. “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*” Skripsi, makassar: Universitas Islam Negeri Alaluddin Makassar, 2015. Di akses pada tanggal 29 November 2022. <https://repositori.uin-alaluddin.ac.id/10394/o>

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau-Pekanbaru.¹⁵ Hasil Penelitian ini adalah, Menurut Analisa penulis akibat bertentangan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dengan demikian pada Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara, karena tidak berdasarkan suatu sebab hal yang halal dan tidak terpenuhinya Syarat objektif maka Akta tersebut batal demi hukum melalui putusan pengadilan, dengan demikian maka akibat hukum dari pembatalan Akta autentik tersebut berdasarkan Pasal 16 ayat (11) UUJN. Persamaan penelitian dan penelitian terdahulu adalah sama membahas pemabatalan akta sedangkan perbedaannya terletak pada tinjauan dan kasus yang digunakan.

E. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian tentunya penerapan metode, sejumlah prosedur dan kegiatan¹⁶ tidak dapat dipisahkan. Metode adalah cara seseorang harus bertindak. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (library research) merupakan upaya untuk menemukan, mengembangkan, serta memverifikasi kebenaran pengetahuan secara sistematis.¹⁷

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan yang bentuk penelitiannya di peroleh dari pustaka atau studi dokumen (*Library Reseacrh*). Penelitian ini tidak menuntut terjun kelapangan melihat fakta melainkan penelitian ini

¹⁵ Ardianto, Boy Trie. “Pembatalan Akta Notaris Tentang Pernyataan Pemidahan Dan Penyerahan Hak Pemilik Atas Tanah dan kuasa di Pengadilan Negeri Pekanbaru (Studi Perkara Nomor: 64/PDT.G/2015/PN.PBR)”, Skripsi, Riau: Universitas Islam Negeri Sulstn Syarif Kasim Riau, 2020. Diakses pada tanggal 29 November 2022, https://repository.uin-suska.ac.id/view/creators/Boy_Trie_Ardianto=3A-3A=3A.default.html

¹⁶ Fred L benu dan Agus Sbenu, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 55

¹⁷ Zainal Askin .*pengantar ilmu hukum*, (Depok: Rajawali pers, 2018)

dilaksanakan dengan melakukan analisis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal.

2. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif yang merupakan data yang diuraikan secara rinci yang berkaitan dengan putusan-putusan hakim pengadilan Negeri Palu tentang gugatan pembatalan Akta jual beli khususnya dalam Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal. Data kualitatif adalah data yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis subjektif peneliti dan memanfaatkan landasan teori yang bukan dalam bentuk angka.¹⁸ Sumber data yang digunakan sumber data sekunder yang secara tidak langsung dalam penyampaian datanya, bisa berupa dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian.

Bahan hukum yang digunakan adalah:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat seperti salinan putusan perkara nomor Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal, Alquran, hadist, undang-undang dasar, kitab undang-undang hukum perdata, Kompilasi Hukum Islam, Undang-Undang Pokok Agraria dan putusan hakim yang berkaitan dengan perkara pembatalan akta jual beli.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa tafsir al-qur'an dan hadist yakni tafsir al misbah, tafsir hadist nawawi, tafsir tahlili, serta hasil dari penelitian hasil karya ilmiah dari ahli dan pakar hukum kitab-kitab fiqh seperti kitab fiqh islam wa adillatuhu dan fiqh muamalah, buku-buku yang berakitan dengan pembatalan akta jual beli.
- c. Bahan hukum tersier ialah bahan hukum yang bersiat menopang bahan yang ada pada bahan primer dan sekunder yang berupa kamus huku, kamus bahasa arab al-munawir, ensilokpedia, dan sebagainya.

¹⁸ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2017), hal 328.

3. Teknik pengumpulan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian dikumpulkan melalui dokumen (*library research*) dari pencatatan, mengutip, membaca maupun mempelajari sumber bahan hukum primer dan sekunder serta buku-buku yang berkaitan dengan kasus pembatalan akta jual beli.

4. Teknik analisis data

Menganalisis data yaitu melakukan penelitian dengan cara mengkaji menelaah hasil penelitian menggunakan teori yang diperoleh sebelumnya (dalam kerangka teori/kepastakaan).¹⁹ Setelah data yang diperlukan dalam penelitian ini terkumpul, maka data yang di analisis dengan *deskriptif kualitatif*. Deskriptif maknanya bukan angka yang tidak dapat berupa gejala-gejala, kejadian dan peristiwa yang kemudian dianalisis dalam bentuk kategori-kategori²⁰ yaitu menjelaskan seluruh data yang ada pada pokok-pokok masalah kemudian penjelasan-penjelasan tersebut dikumpulkan secara *Deduktif* yaitu menarik kesimpulan dari pernyataan-pernyataan yang bersifat umum ke khusus, sehingga penyajian ini dapat dipahami dengan mudah.

F. Sistematika Pembahasan

Agar dapat dipahami lebih mudah dan lebih jelas maka akan diuraikan pokok-pokok pembahasan yakni sistematika pembahasan. penelitian ini memiliki beberapa sub-bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metodologi Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORITIS

Dalam bab ini akan dibahas tentang perjanjian, notaris, akta autentik, akta notaris. Memaparkan terkait dengan teori-teori definisi atau

¹⁹ Muhaemin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 104.

²⁰ Adhi Kusumastuti dan Ahmad Mustamil Khoiron. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019), 30.

peristilahan yang bersangkutan dengan penelitian ini. Tidak hanya itu pada bab ini memberikan uraian secara normatif terhadap pengaturannya dan bagaimana norma-norma yang berlaku di Indonesia terkait penelitian ini serta hukum Islam agar memberikan pemahaman yang lebih mudah dipahami dengan cara memberikan pemahaman terlebih dahulu terhadap penelitian mengenai judul dan rumusan masalah.

BAB III PEMBAHASAN

Pada pembahasan ini akan diuraikan jawaban-jawaban dari rumusan masalah yang ada dan memaparkan serta akan menjelaskan bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta notaris pada akta jual beli tanah yang dibatalkannya pada putusan di pengadilan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini memuat kesimpulan dan saran dari permasalahan dalam penelitian ini dan juga sebagai rangkaian dari penutup atau bab akhir dari keseluruhan penulisan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pertimbangan Hakim

1. Pengertian

Pertimbangan hakim secara etimologi terdiri dari dua kata yakni “pertimbangan” dan “hakim”, pertimbangan yang berarti pendapat yang baik dan buruk sedangkan hakim adalah orang yang mengadili suatu perkara. Pertimbangan hakim adalah argumen atau alasan yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutuskan perkara. Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.²¹

Dalam memberikan putusan terhadap suatu perkara hakim harus mempertimbangkannya pada dasar hukum yang jelas. Pertimbangan atau yang sering juga disebut *cinsiderasns* merupakan dasar putusan hakim atau argumentasi hakim dalam memutuskan suatu perkara. Jika argumen hukum itu tidak benar dan tidak sepatasnya (*proper*), maka orang kemudian dapat menilai bahwa putusan itu tidak benar dan tidak adil.²² Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam

²¹ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 140.

²² S.M. Amin, *Hukum Acara Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), 41.

pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut :

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.²³

2. Dasar Pertimbangan Hakim

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-undang Dasar 1945 menjamin adanya sesuatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 Ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang....., yaitu kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Negara

²³ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, 141

Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.²⁴

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi. Kebebasan hakim perlu pula dipaparkan posisi hakim yang tidak memihak (*impartial judge*) Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009. Istilah tidak memihak di sini haruslah tidak harfiah, karena dalam menjatuhkan putusannya hakim harus memihak yang benar.

Dalam hal tersebut tidak diartikan tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Lebih tepatnya perumusan UU No. 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1): “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang”. Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut.

Seorang hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 35 Tahun 1999

²⁴ Andi Hamzah, KUHP dan KUHP, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), 94.

jo. UU No. 48 Tahun 2009 yaitu: pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Seorang hakim dalam menemukan hukumnya diperbolehkan unruk bercermin pada yurisprudensil dan pendapat para ahli hukum terkenal (doktrin). Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hal ini dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) UU No. 40 tahun 2009 yaitu: “Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”.

B. Pembatalan

1. Pengertian

Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan berbagai arti kata “batal”. diantaranya ialah bermakna tidak berlaku atau tidak sah. Seperti dalam kalimat: “perjanjian itu dinyatakan batal”.Membatalkan artinya menyatakan batal (tidak sah), seperti dalam kalimat: “mereka membatalkan perjanjian yang pernah disetujui bersama”. Oleh Karena itu, Pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan.

Batal berasal dari bahasa Arab *bathala-yabthulu-bathlan wa buthuulan wa buthlaanan*. Artinya, hilang, rusak dan rugi. Seperti dalam kalimat: “*dzahaba dhiya'an wa khusran*”. Batal juga berarti kebalikan dari benar (*al-bathilu naqidhu al-haq*). Makna lainnya ialah: “*laa yakuunu shahihan biashlihi wa maa ya'tadii bihi wa laa yufidu syaian*”. suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut

adalah “batal demi hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.²⁵

Perbedaan antara kebatalan dan pembatalan terletak pada ada atau tidaknya permintaan suatu pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dari berbagai pasal dalam BW, terdapat dua jenis batal: pembatalan mutlak (*absolutenietigheid*) dan pembatalan tak mutlak (*relatief*). Yang pertama, perjanjian harus dianggap batal sejak semula dan terhadap siapapun juga meskipun tidak diminta oleh suatu pihak, sedangkan yang kedua, pembatalan terjadi bila diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang tertentu.²⁶

2. Faktor yang menyebabkan suatu perjanjian batal

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan benar jika telah memenuhi syarat pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.²⁷

Sedangkan syarat, menurut terminologi para *fuqaha* adalah sesuatu yang ketidak adaannya mengharuskan (mengakibatkan) tidak adanya hukum itu sendiri. Jual beli akan sah bila memenuhi rukun dan syarat. Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu:

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta 'aqidain* (penjual dan pembeli)
- b. Ada *shighat* (lafal ijab dan kabul).
- c. Ada barang yang dibeli.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

²⁵ <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>, diakses pada tanggal 30 Oktober 2023

²⁶ http://www.pa-talu.go.id/front.php?page=artikel&id_artikel=2, diakses pada tanggal 30 Oktober 2023.

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Faktor penyebab suatu perjanjian batal selain daripada tidak memenuhi syarat pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata dan rukun jual beli yaitu:

a. Cacat kehendak

Perjanjian itu harus bebas, tidak ada paksaan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah paksaan, baik dengan kekerasan jasmani maupun upaya yang bersifat menakut nakuti.²⁸ Dalam ekonomi Islam cacat pada akad (kontrak) adalah hal-hal yang merusak terjadinya akad karena tidak terpenuhinya unsur suka rela antara pihak-pihak yang bersangkutan. Hal-hal yang dipandang merusak terjadinya akad adalah tidak terpenuhinya syarat dan rukun akad terjadinya paksaan, kekeliruan, penipuan atau pemalsuan, dan tipu muslihat. Misalnya terjadi ikrah (paksaan) yakni memaksa pihak lain secara melanggar hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu ucapan atau perbuatan yang tidak disukainya dengan gertakan atau ancaman sehingga menyebabkan terhalangnya hak seseorang untuk bebas berbuat dan hilangkan kerelaan. Pihak yang memaksa mampu melaksanakan ancamannya, orang yang diintimidasi bersangka berat bahwa ancaman itu akan dilaksanakan terhadapnya, ancaman itu ditujukan kepada dirinya atau keluarganya terdekat, Orang yang diancam itu tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk melindungi dirinya.²⁹

b. Kesesatan/kekluargaan/kekhilafan (dwaling)

Kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus seemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya. Adapun yang menjadi syarat sehingga dapat dikatakan

²⁸ Abdulkdir Muhammad, Hukum Perikatan (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), h. 90.

²⁹ Ghufuran Mas'adi A., Fikih Muamalah Kontekstual (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 27.

seseorang khilaf baik terhadap objek maupun terhadap subjek (lawan janji) adalah bahwa kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan janji atau paling tidak harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan. Syarat yang harus dipenuhi sehingga dikatakan terjadi kekhilafan adalah bahwa pihak lawan janji mengetahui benar atau dapat mengetahui bahwa pihak lainnya dalam keadaan khilaf.³⁰

c. Penipuan

Menurut Subekti bahwa penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya.³¹ Pasal 1328 BW menegaskan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian, namun pasal ini tidak memberikan pengertian tentang penipuan itu sendiri, sehingga masalah ini diserahkan kepada doktrin atau dengan cara mengikuti penipuan menurut pasal 378 KUHP.

d. Penyalahgunaan keadaan (misbruik van de omstandigheden)

penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu unsur yang menyebabkan suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan bukanlah merupakan hal baru sama sekali dalam dunia ilmu hukum, utamanya hukum perjanjian, karena sejak lama penyalahgunaan keadaan tersebut sudah dikenal sebagai hal yang terlarang dan telah digunakan sebagai faktor penyebab dapatnya perjanjian dimintakan pembatalan ke pengadilan, hanya saja dahulu orang menggungkannya sebagai suatu keadaan yang bertentangan dan ketertiban umum atau tata-krama atau kesusilaan yang baik (geode zeden). Dengan demikian, pada waktu lampau, penyalahgunaan keadaan ini dihubungkan dengan “sebab” yang tidak halal dengan maksud dan tujuan dari pada perjanjian itu sendiri, sehingga peristiwa penyalahgunaan keadaan

³⁰ Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h. 277.

³¹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1979), h. 24

dianggap bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan yang baik (geode zeden) atau ketertiban umum. Oleh karena itu “sebab” yang terlarang sama dengan “isi” perjanjian yang tidak dibenarkan.³²

C. Pengenalan Putusan

Putusan yang diangkat pada penulisan skripsi ini adalah putusan pengadilan Negeri Palu. Palu adalah sebuah kota yang berada di tepi laut dan sekaligus Ibukota dari provinsi Sulawesi Tengah, Indonesia. Palu merupakan kota yang terletak di Sulawesi Tengah, berbatasan dengan Kabupaten Donggala di sebelah barat dan utara, Kabupaten Sigi di sebelah selatan, dan Kabupaten Parigi Moutong di sebelah timur. Kota Palu dijuluki sebagai kota lima dimensi yang terdiri atas lembah, lautan, sungai, pegunungan, dan teluk.

Putusan dengan perkara yang berdasar pada pembatalan akta jual beli tanah yang menurut penggugat sebuah akta yang tidak memenuhi syarat subjektifnya. putusan ini dikeluarkan oleh pengadilan negeri pada tanggal 10 Desember 2015 dengan majelis hakim yang terdiri dari AGNES SINAGA, SH, MH selaku Hakim Ketua Majelis, I DEWA G. BUDHY DHARMA A., SH, MH dan DAVID F.A. PORAJOW, SH, MH masing-masing selaku Hakim Anggota, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan didampingi oleh FESTI D.B.N. PIETHER, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palu dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;

Putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Palu dengan nomor perkara 68/pdt.G/2015PN.Pal. merupakan putusan dengan perkara Sebagaimana perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Palu berikut, para pihak mencari keadilan agar diputus oleh hakim dengan perkara pembatalan sertifikat hak milik yang berdasar pada pembatalan akta jual beli tanah. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan kebatalan dan pembatalan akta

³² Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 317.

notaris. Akta notaris yang dapat dibatalkan karena melanggar unsur-unsur subjektif dalam perjanjian yaitu unsur kesepakatan dan kecakapan. Akta notaris batal demi hukum karena melanggar unsur-unsur objektif dalam perjanjian yaitu hal tertentu dan sebab yang halal. Membatalkan suatu akta dapat dipintakan jika:

1. Tidak ada kesepakatan yang dilakukan dengan bebas diantara pihak-pihak yang membuat kontrak karena setelah ditelusuri dan disadari terdapat kelalaian dan kekhilafan yang dilakukan, paksaan atau itikad buruk ketika membuat kontrak. Pasal 1321 sampai dengan 1328 KUH-Per menjelaskan alasan-alasan bahwa jika syarat-syarat yang ada tidak terpenuhi maka ia berhak meminta pembatalan akad, ia dapat eminta ketika telah menyadari ada kecurangan yang terjadi dalam akad.
2. Jika terjadi ketidak cakapan salah seorang pihak dalam kontrak yang mana tidak memiliki kecakapan hukum yang dijelaskan dalam pasal 1330 dan 1331 KUH-Per maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian karena sorang itu tidak memenuhi untuk mengerjakan perbuatan hukum. Ketidakmampuan ini, ketika seseorang yang tidak mampu menjadi cakap secara hukum dan/atau kuasa hukumnya berhak untuk meminta pembatalan.³³

Berdasarkan alasan tersebut Drs. NS telah mengajukan gugatan dengan perkara pengembalian sertifikat hak milik No. 02570 yang berdasar pada pembatalan akta jual beli pada tanggal 26 Juni 2015. Duduk perkara ini bahwa penggugat memiliki sebidang tanah dengan bangunan yang bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara an. Drs. NS Sertifikat tersebut diurus oleh tergugat II yang memiliki hubungan hukum anak dan orangtua dengan penggugat.

Awal terjadinya transaksi jual beli dilatarbelakangi dengan tergugat II yang memiliki hutang kepada tergugat I sebesar Rp. 30.000.000, namun tidak punya uang untuk membayar karena belum memiliki pekerjaan tetap sehingga belum bisa membayar hutang kepada tergugat I, saat itu tergugat II

³³ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh: Unima Press, 2012), 49.

ingin kembali meminjam uang lagi kepada tergugat I namun tidak mendapat pinjaman lagi karena hutang yang lama belum juga dibayar. Tergugat II menawarkan sertifikat hak milik orangtuanya kepada tergugat I untuk balik nama kepada tergugat I tanpa ada transaksi jual beli. Tergugat II dan tergugat I mensiasati dengan cara membuat surat perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I seolah olah telah terjadi transaksi jual beli padahal tidak ada jual beli dan tidak ada penyerahan uang sebagai bentuk pembayaran, untuk selanjutnya dilakukan balik nama.

Duduk perkara gugatan pengembalian sertifikat hak milik yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 atas nama drs. NS selaku pemilik sah yaitu karena para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara melakukan perubahan sertifikat hak milik tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Pemindehan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara membuat akta jual beli terlebih dahulu selanjutnya tergugat I dan II mengupayakan penerbitan Akta Jual Beli melalui tergugat III yang merupakan notaris.

Tergugat II yang dipercayakan kedua orang tuanya untuk mengurus sertifikat hak milik tanah beserta sebuah bangunan di atasnya, memiliki niat lain. Tergugat II meminta pada pegawai notaris untuk datang saja langsung ke rumah tanpa pembacaan akta yang telah dibuat sesuai dengan arahan dari tergugat II. Penggugat menandatangani akta jual beli tersebut tanpa membaca karena mempercayai perkataan anaknya yakni tergugat II bahwa tanda tangan diperlukan dengan alasan masih merupakan syarat penerbitan sertifikat yang diurus tergugat II. Tergugat I juga dikunjungi untuk tanda tangan akta jual beli. Syarat formil akta jual beli tersebut tidak terpenuhi karena kausa yang digunakan bukan merupakan kausa yang halal selanjutnya setelah dilakukan jual beli dilakukan balik nama kepada tergugat I.

Akta jual beli diterbitkan melalui tergugat III yang penandatanganannya dilakukan secara terpisah oleh pihak-pihak yang disebutkan didalam akta jual beli tersebut, penggugat tidak pernah

mengizinkan tergugat II untuk menjual tanah beserta bangunan di atasnya. Setelah terbit akta jual beli, tergugat I dan tergugat II melakukan balik nama dengan sertifikat hak milik. No. 02570 an. IKG yang diterbitkan pada tanggal 15 Mei 2012, dan hal balik nama tersebut dilakukan oleh tergugat V. Setelah melakukan balik nama, tergugat I dan tergugat II memprosesnya untuk dijaminan kepada tergugat IV selaku pihak bank yang menyediakan dana penjamin, yang mana uang yang diperoleh sebesar Rp. 460.000.000,- dan uang tersebut dibagi dua oleh tergugat I dan tergugat II yaitu masing-masing perorang mendapat bagian Rp. 200.000.000,- sedangkan Rp. 60.000.000,- digunakan sebagai biaya pengurusan kredit di bank yaitu Rp. 20.000.000,- untuk pemeriksaan kelayakan agunan dan Rp. 40.000.000,- untuk biaya administrasi dan penggugat tidak mendapat sepeserpun uang yang dimaksud karena penggugat memang tidak mengetahui upaya yang dilakukan oleh tergugat I dan II. Pembayaran angsuran juga dibagi dua. Penggugat mengetahui bahwa sertifikat tanah miliknya telah dijual ketika ada pihak bank yang menagih kerumah. Adanya pihak bank yang menagih kerumah karena angsuran para tergugat tidak dibayar.³⁴ Penggugat yang telah mengetahui bahwa telah terjadi balik nama tanpa adanya transaksi melalui dirinya melaporkan kejadian ini dan membawa permasalahan ini ke persidangan.

D. Akta Jual Beli Tanah

1. Pengertian

Manusia yang tidak bisa berjauhan dari kegiatan perdagangan memaksa manusia harus melakukannya, masyarakat yang lebih mengenal perdagangan dengan sebutan jual beli. Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH-Per) pada pasal 1457, “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga

³⁴ Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal, diakses pada tanggal 20 November 2022, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

yang dijanjikan.”³⁵ Pengertian jual beli berarti para pihak mengadakan perjanjian, dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lain berjanji untuk membayar harganya. Walaupun pada pasal diatas tidak disebutkan berupa harga yang dibayarkan oleh pihak lainnya, tetapi harus berupa uang, karena walau barang bukan lagi perjanjian jual beli, melainkan tukar-menukar.³⁶

Perdagangan atau Jual beli yang asal katanya jual beli, jual adalah *sale* (Inggris) dan *Ba'i* (Arab) yang berarti secara bahasa *al-ba'i* (menjual) secara etimologi berarti menjual atau mengganti yaitu “mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu.” Ia merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian kebalikannya yakni *al-syira'* (membeli). Demikian *al-ba'i* sering diterjemahkan dengan “jual beli”.³⁷ Menurut kamus bahasa arab, *yabi'un, bai'an* artinya menjual, artinya memperjual belikan barang.³⁸ Jual beli atau perdagangan ini ditemui dalam tiga kata yaitu *tijarah, ba'i, dan syira'*.

Beberapa ulama juga memberikan pendapatnya dalam pengertian jual beli Ulama Hanafiyah berpendapat jual beli adalah tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu (ijab dan kabul) yang bermanfaat Ulama Hanafiah mendefinisikan jual beli sebagai kegiatan saling menukar harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan. Imam Syafi juga memberikan pendapatnya, jual beli adalah akad penukaran harta dengan harta dengan cara tertentu dan pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki. Tidak hanya ketiga imam tersebut, imam maliki juga memberikan pendapatnya yakni pengertian untuk satu satuan dari beberapa satuan yaitu sesuatu yang dipahamkan dari lafal *bay'* secara mutlak menurut *urf* (adat kebiasaan).

Indonesia yang mayoritas penduduknya menganut agama islam membuat aturan hukum Indonesia tidak hanya berpatok pada Hukum Eropa

³⁵ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 5.

³⁷ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 2012, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 67.

³⁸ Rusdianto, *Kamus Arab-Inggris-Indonesia*, (Yogyakarta: DIVA Press, 2019), 13

tetapi juga berpatok pada agama islam, sehingga dikeluarkanlah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang juga memuat pengertian jual beli. jual beli juga di artikan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (2) "*Bai*" adalah jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Sedangkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia No. 110/DSN-MUIVIX/2017 "Akad jual beli antara penjual (*al-ba'i*) dan pembeli (*al-musyitari*), yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan objek yang dipertukarkan (*barang/mabi /mutsman*) dan harga (*tsaman*)",

Berdasarkan beberapa definisi yang telah dijelaskan maka dapat disimpulkan bahwa, konsep jual beli adalah tukar menukar barang dengan barang (*barter*) atau dengan harta atas dasar saling merelakan satu sama lain, yang melibatkan aktivitas menjual dan membeli melalui proses ijab dan kabul atas segala sesuatu yang dimiliki dan dimanfaatkan untuk memindahkan hak dan kepemilikan, serta tidak dilarang oleh syariah islam yang berdampak pada pelepasan hak kepada pihak lain.

Akta jual beli terdiri dari dua kata yakni akta dan jual beli, secara umum akta merupakan alat bukti sedangkan jual beli adalah kegiatan perpindahan suatu hak barang kepadah orang lain. Akta jual beli yang dimaksud adalah akta jual beli hak atas tana yang mana artinya ialah akta autentik yang dibuat oleh PPAT atau notaris sebagai pejabat yang berwenang membuatnya.

Akta Jual Beli atau disingkat AJB adalah dokumen yang berisikan perjanjian peralihan hak atas tanah dari pemilik yang lama ke pemilik yang baru.³⁹ Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar pajak penghasilan (PPH) dan bea perolehan hak atas tanah (BPHTB). Akta jual beli yang telah

³⁹ "*Mengenal Akta Jual Beli atau AJB*" Diperbarui 24 November 2020, di akses 20 Mei 2023, Google <https://lifepal.co.id/media/mengenal-akta-jual-beli-atau-ajb>

ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁴⁰ Jual beli dilangsungkan dihadapan PPAT dengan dihadiri oleh penjual, pembeli, dan dua orang saksi.⁴¹ Namun jika, yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetai kuasanya, maka wajib diserahkan surat kuasa yang memberi wewennag kepada mereka untuk melakukan jual beli itu.⁴² Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah camat dan atau notaris PPAT. Biasanya akta jual beli tanah tersebut telah ditentukan bentuknya dalam sebuah formulir. Para camat atau notaris PPAT tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam akta jual beli tersebut.⁴³ Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendati pun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 296.

⁴¹ Efendi Perangin, *Praktek Jual-Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1987), 12.

⁴² Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa, 1994), 19.

⁴³ Salim, *Hukum Kontrak teori dan teknik penyusunan kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 51.

2. Dasar Hukum Jual Beli.

Dasar hukum jual beli yang berlaku di Indonesia bisa dirujuk dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dari pasal 1457 sampai 1540. Jual beli yang juga termasuk dalam kategori perjanjian atau perikatan bisa juga dirujuk kedalam dasar hukum perjanjiannya yakni pada pasal 1313 KUH-Perdata “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatakan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Jual beli juga merupakan perikatan yang terjadi antara dua pihak dengan persetujuan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar maka dapat dikatakan bahwa telah terjadi perjanjian termasuk juga jual beli. Tidak hanya diatur dalam pasal diatas, jual beli tanah juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Dalam Al-Qur'an dan sunah Rasulullah saw. terdapat beberapa ayat al-Qur'an dan sunah Rasulullah saw. yang berbicara tentang jual beli yaitu:

a. Q.S An-Nisa : 29

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

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”⁴⁴

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah sekali-kali kamu saling memakan atau memperoleh harta di antara sesamamu yang kamu perlukan dalam hidup dengan jalan yang batil, yakni jalan tidak benar yang tidak sesuai dengan tuntunan syariat, kecuali kamu peroleh harta itu dengan cara yang benar dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu yang tidak melanggar ketentuan syariat. Dan janganlah kamu membunuh dirimu atau membunuh orang lain karena

⁴⁴ Al- Qur'an Tajwid dan Terjemah, Maghfirah Pustaka, 87.

ingin mendapatkan harta. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu dan hamba-hamba-Nya yang beriman.⁴⁵

Ayat di atas menjelaskan larangan Allah Swt mengkonsumsi harta dengan cara-cara yang batil. Dalam konteks ayat di atas, sesuatu disebut batil dalam jual beli jika dilarang oleh syara'. Adapun perdagangan yang batil jika di dalamnya terdapat unsur "maghrib" yang merupakan singkatan dari maisir (judi), gharar (penipuan), riba dan batil itu sendiri. Lebih luas dari itu, perbuatan yang melanggar nash-nash syar'i, juga maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datangnya larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁴⁶

b. (QS. Al-Baqarah: 275).

الشَّيْطَانُ يَتَّخِذُ لَهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا وَمُونِيقُ لَا الرَّبَا يَاكُلُونَ الَّذِينَ
 اللَّهُ وَأَحَلَّ ۗ الرَّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ ۗ الْمَسَّ مِنْ
 مَا فَلَهُ فَاذْنَهُ رِبِهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ ۗ الرَّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعِ
 فِيهَا هُمْ ۗ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَٰئِكَ عَادَ وَمَنْ ۗ اللَّهُ إِلَيَّ وَأَمْرُهُ سَدَفَ
 خَالِدُونَ

"Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa yang mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya."⁴⁷

Orang-orang yang memakan riba yakni melakukan transaksi riba dengan mengambil atau menerima kelebihan di atas modal dari orang

⁴⁵ KEMENAG RI, NU ONLINE, 2022, QUR'AN NU, Diunduh di <https://quran.nu.or.id/an-nisa/29>

⁴⁶ Muhammad Afiruddin, "Tafsir Surah An-Nisa ayat 29: Prinsip Jual Beli dalam Islam", diperbarui 30 Mei 2021, Tafsir Tematik, Diakses pada tanggal 19 Juli 2023 [Tafsir Surah An-Nisa' ayat 29: Prinsip Jual Beli dalam Islam \(tafsiralquran.id\)](https://www.tafsiralquran.id)

⁴⁷ Al- Qur'an Tajwid dan Terjemah, (Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006), 47.

yang butuh dengan mengeksploitasi atau memanfaatkan kebutuhannya, tidak dapat berdiri, yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Mereka hidup dalam kegelisahan; tidak tenteram jiwanya, selalu bingung, dan berada dalam ketidakpastian, sebab pikiran dan hati mereka selalu tertuju pada materi dan penambahannya. Itu yang akan mereka alami di dunia, sedangkan di akhirat mereka akan dibangkitkan dari kubur dalam keadaan sempoyongan, tidak tahu arah yang akan dituju dan akan mendapat azab yang pedih.

Mereka memberikan kesimpulan bahwa jual beli sama dengan riba dengan logika bahwa keduanya sama-sama menghasilkan keuntungan. Mereka beranggapan seperti itu, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, setelah sebelumnya dia melakukan transaksi riba, lalu dia berhenti dan tidak melakukannya lagi, maka apa yang telah diperolehnya dahulu sebelum datang larangan menjadi miliknya, yakni riba yang sudah diambil atau diterima sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan, dan urusannya kembali kepada Allah. Barang siapa mengulangi transaksi riba setelah peringatan itu datang maka mereka itu penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya untuk selamanya.⁴⁸

Dari ayat diatas menyimpulkan bahwa Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Dasar hukum jual beli berdasarkan sunah Rasulullah, yaitu:

a. Hadis yang diriwayatkan oleh Rifa'ah ibn Rafi':

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ

⁴⁸ KEMENAG RI, NU ONLINE, 2022, QUR'AN NU, Diunduh di <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/275>

وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه ابزار والحاكم)

“Rasulullah saw. ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik. Rasulullah saw. menjawab: usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati” (HR.Al-Bazzar dan Al-Hakim).⁴⁹

Artinya jual beli yang jujur adalah jual beli yang terjadi tanpa ada kecurangan-kecurangan, sehingga transaksi yang terjadi mendapat berkat dari Allah.

b. Hadis dari al-Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibban

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي)

“Rasulullah menyatakan:”jual beli itu didasarkan atas suka sama suka”.⁵⁰

Jadi ayat tersebut memberikan penjelasan bahwa jual beli atau perniagaan tidak dapat dilepaskan dari unsur keridhaan atau saling suka dan rela antar pihak penjual dan pembeli.

c. Hadis yang diriwayatkan al-Tirmidzi

التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ (رواه الترمذی)

“pedagang yang jujur dan terpercaya sejajar (tempatnyanya di surga) dengan para nabi, shaddiqin, dan syuhada”.

Jika penjual dan pembeli jujur serta menjelaskan cacat barang niscaya akad jual beli mereka diberkahi Allah SWT, siat jujur dan amanah dalam berdagang maka dia termasuk orang yang taat.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam mengadakan perjanjian jual beli dengan pihak lain, tidak hanya mengenai apa yang akan diperjanjikan dalam perikatan tersebut namun yang harus diperhatikan yakni syarat-syarat sah perjanjian yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang akan mengadakan perjanjian. Syarat sah perjanjian

⁴⁹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 67.

⁵⁰ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prendamedia Group, 2019), 64.

terdapat pada Pasal 1320 KUH-Perdata, syarat sah perjanjian yang perlu dipenuhi empat syarat;

- e. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- f. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- g. suatu pokok persoalan tertentu;
- h. suatu sebab yang tidak terlarang.⁵¹

Dapat dilihat dari pasal 1320 KUH-Perdata tersebut bahwa harus terdapat unsur kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sepakat Adalah persesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki, cara melakukannya, kapan harus dilakukan, dan siapa yang harus melakukannya. Kecakapan merupakan kewenangan untuk mengerjakan suatu tindakan hukum, kecakapan juga dikatakan sebagai kedewasan pada seseorang. Belum cakap berdasarkan hukum, jika:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa yakni mereka yang belum berusia 21 tahun dan belum kawin menurut KUH-Perdata.
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampunan
 - a) Orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal meskipun terkadang dia cakap menggunakan pikirannya;
 - b) Orang yang telah dewasa tetapi boros
- 3) Perempuan yang telah kawin

Suatu hal tertentu yakni adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang jelas atau tertentu. Paling sedikit ditentukan jenisnya serta hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang bisa menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332-1333 KUH-Perdata). Maka dari itu sesuatu tersebut harus jelas.

Dalam Islam Menurut istilah rukun diartikan dengan sesuatu yang terbentuk (menjadi eksis) sesuatu yang lain dari keberadaannya, mengingat eksisnya sesuatu itu dengan rukun (unsurnya) itu sendiri, bukan karena

⁵¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tegaknya.⁵² Sedangkan syarat, menurut terminologi para *fuqaha* adalah sesuatu yang ketidak adaannya mengharuskan (mengakibatkan) tidak adanya hukum itu sendiri. Jual beli akan sah bila memenuhi rukun dan syarat. Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu:

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta 'aqidain* (penjual dan pembeli)
- b. Ada *shighat* (lafal ijab dan kabul).
- c. Ada barang yang dibeli.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama yaitu sebagai berikut:

a. Syarat-syarat orang yang berakad

- 1) Berakal atau *mumayyiz* (bisa membedakan antara yang benar dan tidak) Oleh sebab itu, jual beli yang dilakukan anak-anak yang belum *mumayyiz* dan orang gila, hukumnya tidak sah.
- 2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

b. Syarat-syarat yang terkait dengan Ijab dan Kabul

Para ulama *fiqh* sepakat bahwa unsur utama jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan kabul yang dilangsungkan. Apabila ijab kabul telah diucapkan dalam akad jual beli maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula. Syarat ijab dan kabul itu yaitu:

- 1) Orang yang mengucapkan baligh dan berakal.
- 2) Kabul sesuai dengan ijab
- 3) Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis, para pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.

c. Syarat-syarat Barang yang diperjualbelikan (*Ma'qud'alaih*)

⁵² Wati Susiawati, *Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian, Jurnal:Ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 2, November 2017, 175.

Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan sebagai berikut:⁵³

- 1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
 - 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
 - 3) Milik seseorang.
 - 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.
- d. Syarat Nilai Tukar (Harga Barang) adalah nilai tukar dari barang yang dijual (untuk zaman sekarang adalah uang).⁵⁴

4. Bentuk-bentuk Jual Beli yang Dilarang

Dilarangnya aktivitas jual beli dikarenakan satu hal dan yang lain salah satunya adalah menimbulkan pesengketaan jika terjadi jual beli tersebut maka sebaiknya jual beli tersebut dihindari. Jual beli yang dilarang terbagi menjadi dua yaitu: jual beli yang hukumnya tidak sah (batal) dan jual beli yang hukumnya sah tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli.⁵⁵

Jual beli yang batal adalah jual beli yang tidak terpenuhinya rukun dan objeknya, atau tidak dilegalkan baik hakikat maupun sifatnya. Artinya, pelaku atau objek transaksi (barang atau harga) dianggap tidak layak secara hukum untuk melakukan transaksi.⁵⁶

a. Jual beli terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun. Bentuk jual beli dalam kategori ini sebagai berikut:

- 1) Jual beli barang yang zatnya haram, najis, atau tidak boleh. Barang yang najis atau haram dimakan haram juga untuk diperjualbelikan, seperti babi, berhala, bangkai, dan khamar (minuman yang memabukkan). Dasar hukum larangan pada jual beli ini sangat jelas, yaitu:

⁵³ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, 67.

⁵⁴ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 71-76.

⁵⁵ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 67.

⁵⁶ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Depok: Gema Insani, 2011), 92.

- a) Rasulullah saw, bersabda: "Sesungguhnya Allah apabila mengharamkan memakan sesuatu maka Dia mengharamkan juga memperjualbelikannya" (HR. Abu Dawud dan Ahmad).
- b) Dalam hadis lain disebutkan: "Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan menjual arak, bangkai, babi dan berhala" (HR. Bukhari Muslim).

Adapun bentuk jual beli yang dilarang karena barangnya yang tidak boleh diperjualbelikan adalah air susu ibu dan air mani (sperma) binatang. Para ulama fiqh berbeda pendapat dalam masalah jual beli air susu ibu. Imam Syafi'i dan Imam Malik membolehkan dengan mengambil analogi dan alasan seperti air susu hewan. Adapun Imam Abu Hanifah melarangnya, alasannya karena air susu merupakan bagian dari daging manusia yang haram diperjualbelikan.

2) Jual beli yang belum jelas.

Sesuatu yang bersifat spekulasi atau samar-samar haram untuk diperjualbelikan, karena dapat merugikan salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli. Yang dimaksud dengan samar-samar adalah tidak jelas, baik barangnya, harganya, kadarnya, masa pembayarannya, maupun ketidakjelasan yang lainnya karena mengandung penipuan (*gharar*). Jual beli yang dilarang karena samar-samar antara lain:⁵⁷

- a) Jual beli buah-buahan yang belum tampak hasilnya. misalnya, menjual putik mangga untuk dipetik kalau telah tua/masak nanti. Termasuk dalam kelompok ini adalah larangan menjual pohon secara tahunan.
 - b) Jual beli barang yang belum tampak. Misalnya, menjual ikan di kolam/laut, menjual ubi/singkong yang masih ditanam, menjual anak ternak yang masih dalam kandungan induknya.
- 3) Jual beli bersyarat, jual beli yang ijab kabulnya dikaitkan dengan syarat-syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau

⁵⁷ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 92.

ada unsur-unsur yang merugikan. Contoh jual beli bersyarat yang dilarang, misalnya ketika terjadi ijab kabul si pembeli berkata: "Baik, mobilmu akan kubeli sekian dengan syarat anak gadismu harus menjadi istriku". Atau sebaliknya si penjual berkata: "Ya, saya jual mobil ini kepadamu sekian asal anak gadismu menjadi istriku."⁵⁸

- 4) Jual beli yang menimbulkan kemudharatan, segala sesuatu yang dapat menimbulkan kemudharatan, kemaksiatan, bahkan kemusyrikan dilarang untuk diperjualbelikan, seperti jual-beli patung, salib, bacaan porno. Memperjualbelikan barang-barang ini dapat mendatangkan kemaksiatan dan kemusyrikan.
- 5) Jual beli yang dilarang karena dianiaya, segala bentuk jual beli yang mengakibatkan penganiayaan hukumnya haram, seperti menjual anak binatang yang masih membutuhkan (bergantung) kepada induknya. Menjual binatang seperti ini, selain memisahkan anak dari induknya juga melakukan penganiayaan terhadap anak binatang ini.
- 6) Jual beli *muhaqalah* yaitu menjual tanam-tanaman yang masih di sawah atau di ladang. Hal ini dilarang karena jual beli ini samar-samar (tidak jelas) dan mengandung tipuan.
- 7) Jual beli *mukhadharah*, yaitu menjual buah-buahan yang masih hijau (belum pantas dipanen). Seperti menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil-kecil. Hal ini dilarang agama karena barang ini masih samar, dalam artian mungkin saja buah ini jatuh tertiuip angin kencang atau layu sebelum diambil oleh pembelinya.
- 8) Jual beli *mulamasah* yaitu jual beli secara sentuh-menyentuh. Misalnya, seseorang menyentuh sehelai kain dengan tangannya di waktu malam atau siang hari, maka orang yang menyentuh berarti telah membeli kain ini. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak.⁵⁹

⁵⁸ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 67.

⁵⁹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 85.

- 9) Jual beli *munabadzah*, yaitu jual beli secara lempar-melempar. Seperti seseorang berkata: "Lemparkan kepadaku apa yang ada padamu, nanti kulemparkan pula kepadamu apa yang ada padaku". Setelah terjadi lempar-melempar terjadilah jual beli. Hal ini dilarang agama karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab kabul.
 - 10) Jual beli *muzabanah*, yaitu menjual buah yang basah dengan buah yang kering. Seperti menjual padi kering dengan bayaran padi basah sedang ukurannya dengan ditimbang (dikilo) sehingga akan merugikan pemilik padi kering.
- b. Jual beli terlarang karena ada faktor lain yang merugikan pihak- pihak terkait.⁶⁰
- 1) Jual beli dari orang yang masih dalam tawar-menawar. Apabila ada dua orang masih tawar-menawar atas sesuatu barang, maka terlarang bagi orang lain membeli barang itu, sebelum penawar pertama diputuskan.
 - 2) Jual beli dengan menghadang dagangan di luar kota/pasar. Maksudnya adalah menguasai barang sebelum sampai ke pasar agar dapat membelinya dengan harga murah, sehingga ia kemudian menjual di pasar dengan harga yang juga lebih murah. Tindakan ini dapat merugikan para pedagang lain, terutama yang belum mengetahui harga pasar. Jual beli seperti ini dilarang karena dapat mengganggu kegiatan pasar, meskipun akadnya sah.
 - 3) Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun, kemudian akan dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut. Jual beli seperti ini dilarang karena menyiksa pihak pembeli disebabkan mereka tidak memperoleh barang keperluannya saat harga masih standar.
 - 4) Jual beli barang rampasan atau curian. Jika si pembeli telah tahu bahwa barang itu barang curian/rampasan, maka keduanya telah

⁶⁰ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 81-87.

bekerja sama dalam perbuatan dosa. Oleh karena itu, jual beli semacam ini dilarang.

5. Peralihan Hak Atas Tanah

Pejabat yang berwenang memberikan ijin jual beli untuk tanah. Hak Pakai atas tanah Negara adalah Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Ijin yang dimaksud harus sudah didapatkan lebih dahulu sebelum akta jual beli ditandatangani. PPAT dilarang membuatkan aktanya sebelum ijin peralihan didapatkan.⁶¹ Hak atas tanah dapat beralih dan dilihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain, begiti bunyi ketentuan pasal 20 ayat (1), Pasal 28 Ayat (1), pasal 35 ayat (3), UUPA. Demikian juga dalam ketentuan PP Nomor 18 Tahun 2021, hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan.

- a. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung sungguh dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut hukum agama (misalnya agama Islam) atau hukum waris menurut hukum adat. Peralihan hak waris berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih ahli warisnya.
- b. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa: jual beli, tukar menukar, hibah,

⁶¹ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, 67.

pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng* dan hibah wasiat atau *legaat*. Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Perbuatan-perbuatan hukum tersebut diatas harus dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai peraturan pelaksanaannya.⁶²

6. Macam-macam Akta

Dalam bidang hukum perdata dikenal dua jenis akta yaitu, akta autentik dan akta dibawah tangan. Dilihat dari sifatnya akta terbagi menjadi 2 (dua) yaitu, akta autentik dan akta di bawah tangan.

a. Akta autentik

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu menurut ketentuan undang-undang. Akta autentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat artinya apa yang tercantum di dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Sempurna artinya akta autentik sudah cukup untuk membuktikan dengan dirinya sendiri tanpa perlu alat bukti yang lain. Contoh akta kelahiran dan akta jual beli tanah.⁶³

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata pengertian akta autentik adalah: "Suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai

⁶² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 145-146

⁶³ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2021), 146-150.

umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya”.⁶⁴ Dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik yaitu:

- 1) Akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Akta autentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum.
- 3) Pejabat umum yang membuat akta tersebut berwenang membuat akta berdasarkan wilayah kerjanya.

Rumusan mengenai akta autentik yang telah disebutkan oleh Pasal 1868 itu KUH Perdata tersebut wajib terpenuhi secara kumulatif agar suatu akta dapat berlaku sebagai akta autentik. Jika salah satu unsur yang terdapat pada Pasal 1868 tersebut tidak terpenuhi maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Menurut Pasal 1866 KUH Perdata⁶⁵ Jo. 164 HIR, alat bukti terdiri dari: (1) bukti tulisan, (2) saksi-saksi, (3) persangkaan (4) pengakuan dan, (5) sumpah. Bukti tulisan sebagaimana yang dimaksud pada nomor satu, bisa berupa akta autentik atau akta di bawah tangan. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Adapun akta yang menjadi kewenangan PPAT, yaitu: (1) Akta Jual Beli, (2) Akta Tukar- Menukar, (3) Akta Hibah, (4) Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*inbreng*), (5) Akta Pembagian Hak Bersama, (6) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik, (7) Akta Pemberian Hak Tanggungan dan, (8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta partij (pihak), artinya dibuat di hadapan PPAT.

⁶⁴ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶⁵ Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu: (1) Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu, (2) Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

b. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum. Akta di bawah tangan merupakan akta yang sempurna sepanjang tanda tangan yang ada didalamnya diakui oleh pihak-pihak, namun tidak mengikat pihak ketiga. Contoh, kuitansi yang ditandatangani didalamnya diakui pihak-pihak. Akta di bawah tangan adalah:⁶⁶

- 1) Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang.
- 2) Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.
- 3) Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak maka berarti memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik.
- 4) Apabila ada pihak yang menyangkal kebenaran akta maka pihak yang membuat akta di bawah tangan yang harus membuktikan ketidakbenaran.

Akta di bawah tangan juga dapat dimaknai sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta autentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Perbedaannya yaitu akta autentik mempunyai nilai pembuktian yang sempurna. Sedangkan akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai

⁶⁶ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2021), 146-150.

kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta autentik. Jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.⁶⁷

E. Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Secara garis besar hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kegiatan sistem ekonomi yang dilandasi dan didasari oleh nilai-nilai islamiah yang tercantum dalam Al-Qur'an, hadist, ijtihad para ulama dan qiyas.⁶⁸ Hukum ekonomi syariah adalah kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial yang didasarkan pada hukum islam mempunyai konsep yaitu konsep hukum bisnis syariah yang merupakan kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik bisnis, seperti jual beli, perdagangan, dan perniagaan yang di dasarkan pada hukum Islam dan konsep yang lebih luas lagi yaitu hukum ekonomi syariah yang merupakan kumpulan peraturan praktik ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial yang di dasarkan pada hukum Islam.⁶⁹

2. Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Pada dasarnya, prinsip-prinsip yang terkandung dalam ekonomi syariat bersumberkan dari nilai-nilai yang terkandung dari Al-Qur'an dan Sunnah. Ada beberapa prinsip-prinsip ekonomi syariat menurut para akademisi dan praktisi ekonomi syariat yang ditemui diberbagai literatur, antara lain:

⁶⁷ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2021), 146-150.

⁶⁸ Asih Suyadi, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Sukabumi: CV Jejak, 2020), 30.

⁶⁹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prendamedia Group, 2019), 2.

- a. Prinsip Ketuhanan (*Ilahiyah*), yaitu bahwa dalam setiap aktivitas hukum ekonomi mesti bersandarkan pada nilai-nilai ketuhanan. Segala kegiatan ekonomi yang meliputi permodalan, proses produksi, konsumsi, distribusi, pemasaran dan sebagainya mesti senantiasa terikat dengan ketentuan dan nilai-nilai ketuhanan serta mesti selaras dengan tujuan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT. Prinsip ini mencerminkan bahwa hukum ekonomi syariah adalah aturan hukum yang mengintegrasikan nilai-nilai ketuhanan dalam seluruh aktivitas ekonomi manusia. Hal ini merupakan wujud dari ajaran islam yang sempurna dan melengkapi seluruh aspek kehidupan manusia (*syumul*).⁷⁰
- b. Amanah, yaitu aktivitas ekonomi mestilah dilaksanakan atas dasar saling percaya, jujur, dan bertanggung jawab. Dunia beserta isinya ini merupakan amanah dari Allah kepada manusia. Manusia adalah khalifah Allah di bumi yang ditugaskan mengelola dan memakmurkannya sesuai dengan amanah pemilik mutlaknya yaitu Allah SWT.
- c. Maslahat, yaitu berbagai aktivitas ekonomi mesti dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat dan tidak berdampak kerusakan (*mudharat*) bagi masyarakat. Maslahat adalah sesuatu yang ditunjukkan oleh dalil hukum tertentu yang membenarkan atau membatalkan segera tindakan manusia dalam rangka mencapai tujuan syara' yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta benda, dan keturunan. Seluruh aktivitas ekonomi mestilah sesuatu yang memberi dampak positif bagi masyarakat dan lingkungan sekitar serta mampu menjaga kesinambungan kebaikan generasi yang akan datang.
- d. Prinsip Keadilan (*Al-'adalah*) Keadilan, yaitu terpenuhinya nilai-nilai keadilan dalam seluruh aktivitas ekonomi. Keadilan adalah sesuatu yang mendekatkan seseorang kepada takwa. Hak dan kewajiban para pihak dalam berbagai aktivitas ekonomi mestilah terpenuhi secara adil tanpa ada pihak yang dieksploitasi, dizalimi ataupun dirugikan. Prinsip

⁷⁰ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, 8.

keadilan mencakup seluruh aspek kehidupan, sebagaimana Allah memerintahkan berbuat adil di antara sesama manusia.⁷¹

- e. *Ibahah*, yaitu pada prinsipnya berbagai aktivitas ekonomi masuk dalam kategori muamalah yang hukum dasarnya adalah mubah (boleh). Hal ini sesuai dengan kaidah *ushul fiqh al-ashlu fi al-muamalah al-ibahah ila ma dalla 'ala tamrihi* (hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya). Sepanjang bentuk, jenis, dan kreativitas yang dilakukan dan dikembangkan dibidang ekonomi sejalan dengan prinsip dan kaidah syariah, maka segala bentuk ekonomi tersebut adalah boleh.
- f. Kebebasan bertransaksi, yaitu para pihak bebas menentukan objek, cara, waktu, dan tempat transaksi mereka di bidang ekonomi sepanjang dilakukan sejalan dengan prinsip dan kaidah syariah. Kebebasan bertransaksi ini sejalan dengan Hadis Rasulullah Kaum Muslimin bergantung pada persyaratan mereka kecuali persyaratan yang menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal. Selain itu, dalam QS. an-Nisaa', (4): 29 batasan disempurnakan yaitu tidak menggunakan cara-cara yang batil dan dilakukan atas dasar saling rela (*an-taradhin*). Hal ini kebebasan bertransaksi dalam Islam diikat dengan ketentuan transaksi yang mubah dan tidak batil serta dilaksanakan atas dasar saling rela di antara para pihak yang bertransaksi.⁷²
- g. Halal dan terhindar dari yang haram baik zatnya, cara perolehan maupun cara pemanfaatannya. Segala aktivitas ekonomi yang dilakukan mestilah memenuhi prinsip halal dan menghindari berbagai hal yang diharamkan. Saat ini industri halal telah berkembang sedemikian rupa yaitu Industri Makanan Halal, Industri Pakaian Halal, Industri Keuangan Halal, Industri Bisnis Perjalanan Halal, Industri Obat dan Kosmetik Halal, dan Industri Media dan Rekreasi Halal. Yusuf Qaradhawi secara khusus menyebutkan

⁷¹ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan Dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2018), 5.

⁷² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, 8.

sejumlah prinsip berkaitan dengan aspek halal dan haram dalam muamalah.⁷³

3. Kedudukan Hukum Ekonomi Syariah Dalam Hukum Islam Dan Hukum Indonesia

Kajian hukum ekonomi syariah dalam studi hukum Islam termasuk dalam kajian *al-ahkam al-iqtishadiyah wa al-maliyah* (hukum-hukum ekonomi dan harta benda) yang merupakan bagian dari studi *al-ahkam al-mu'amalah* (hukum-hukum muamalah). Dalam ajaran Islam terdapat fiqh muamalah yang bermakna aturan-aturan Allah yang mengatur manusia sebagai makhluk sosial dalam semua urusan yang bersifat duniawi. Adapun secara khusus fiqh muamalah mengatur berbagai akad atau transaksi yang membolehkan manusia saling memiliki harta benda dan saling tukar-menukar manfaat berdasarkan syariat Islam.

Fiqh muamalah dalam pengertian khusus ini fokus pada dua hal, yaitu: *al-mu'amalat al-madiyah* (hukum kebendaan) yaitu aturan syara' berkaitan dengan harta benda sebagai objek transaksi dan *al-mu'amalat al-adabiyah* (hukum peredaran harta lewat ijab kabul/transaksi) yaitu aturan-aturan syara' yang berkaitan dengan manusia sebagai subjek transaksi. Hukum ekonomi syariah yang merupakan kumpulan peraturan yang berkaitan dengan praktik ekonomi manusia yang bersifat komersial dan tidak komersial di dasarkan pada berbagai kumpulan hukum. Islam yang menjadi lingkup kajian fiqh muamalah. Demikian pula hukum bisnis syariah yang merupakan kumpulan peraturan praktik bisnis seperti jual beli, perdagangan, dan perniagaan yang di dasarkan pada hukum Islam yang menjadi lingkup kajian fiqh muamalah. Oleh karenanya hukum ekonomi syariah merupakan bagian dari kajian fiqh muamalah terutama kajian *al-ahkam al-iqtishadiyah wa al-maliyah* (hukum-hukum ekonomi dan harta benda).

Peradilan agama telah diberikan keluasaan untuk menangani sengketa ekonomi syariah. Peradilan agama saat ini tidak hanya berwenang

⁷³ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, 9.

menyelesaikan sengketa di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf dan sedekah saja, juga permohonan pengangkatan anak (adopsi) dan menyelesaikan sengketa dalam zakat, infak serta ekonomi syariah. Dalam penjelasan Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, meliputi:⁷⁴ (a) bank syariah (b) lembaga keuangan mikro syariah; (c) asuransi syariah; (d) reasuransi syariah; (e) reksadana syariah; (f) obligasi dan surat berharga berjangka menengah syariah; (g) sekuritas syariah; (h) pembiayaan syariah; (i) pegadaian syariah; (j) dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan (k) bisnis syariah.

Dalam rangka memenuhi amanat Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama selanjutnya disusunlah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang merupakan kompilasi dari berbagai ragam fiqh yang telah ada dan ada beberapa hal yang tergolong ijtihad baru. Oleh karenanya, hukum ekonomi yang terdapat dalam KHES tentu saja merupakan hasil dari pemikiran-pemikiran manusia yang akan terus dinamis sesuai dengan perkembangan zamannya. KHES terdiri atas Buku I tentang Subjek Hukum dan Amwal, Buku II tentang Akad Syariah, Buku III tentang Zakat dan Hibah, serta Buku IV tentang Akuntansi Syariah. Dalam perkembangan hukum nasional ada tiga elemen sumber hukum yang mempunyai kedudukan sama dan seimbang, yaitu hukum adat (hukum kebiasaan), hukum dari Barat, dan hukum Islam. Secara khusus, telah ada sejumlah hukum ekonomi syariah yang telah diakomodasi ke dalam hukum nasional, antara lain Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), serta sejumlah

⁷⁴ Pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama.

peraturan dan surat edaran yang diterbitkan untuk mengakomodasi Fatwa-fatwa DSN MUI.⁷⁵

⁷⁵ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, 4.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal Dalam Kasus Pembatalan Akta Jual Beli Tanah

1. Para Pihak Yang Bersengketa

Pada perkara pembatalan akta jual beli tanah dengan putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal yang diajukan pada tanggal 26 Juni 2015 kepada Pengadilan Negeri Palu dengan pihak-pihak yang berpekar sebagai berikut:

- a. Penggugat : Drs. N S
- b. Tergugat I : I K G
- c. Tergugat II : M Z
- d. Tergugat III : Notaris/PPAT F
- e. tergugat IV : PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cab. Palu
- f. tergugat V : Pemerintah RI cq. Kepala Pertanahan Kota Palu.

Nama-nama tersebut merupakan pihak-pihak yang berpekar pada putusan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.

2. Duduk Perkara

Hakim pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Para pencari keadilan (*justiciabellen*) menginginkan agar perkara-perkara yang diajukan ke pengadilan dapat diputus oleh hakim-hakim yang profesional dan mempunyai integritas moral yang tinggi agar dapat melahirkan putusan yang tidak saja mengandung aspek kepastian hukum (keadilan *procedural*), tetapi juga berdimensikan *legal justice*, *moral justice* dan *social justice*. dikarenakan keadilan menjadi tujuan utama yang akan dicapai dari proses penyelesaian sengketa di pengadilan.⁷⁶

⁷⁶ Bambang Sutiyoso, *Metode Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: UII Press, 2006), 2.

Sebagaimana perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri Palu berikut, para pihak mencari keadilan agar diputus oleh hakim dengan perkara pembatalan sertifikat hak milik yang berdasar pada pembatalan akta jual beli tanah. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan kebatalan dan pembatalan akta notaris. Akta notaris yang dapat dibatalkan karena melanggar unsur-unsur subjektif dalam perjanjian yaitu unsur kesepakatan dan kecakapan. Akta notaris batal demi hukum karena melanggar unsur-unsur objektif dalam perjanjian yaitu hal tertentu dan sebab yang halal. Membatalkan suatu akta dapat dipintakan jika:

1. Tidak ada kesepakatan yang dilakukan dengan bebas diantara piha-pihak yang membuat kontrak karena setelah ditelusuri dan disadari terdapat kelalaian dan kekhilafan yang dilakukan, paksaan atau itikad buruk ketika membuat kontrak. Pasal 1321 sampai dengan 1328 KUH-Per menjelaskan alasan-alasan bahwa jika syarat-syarat yang ada tidak terpenuhi maka ia berhak meminta pembatalan akad, ia dapat eminta ketika telah menyadari ada kecurangan yang terjadi dalam akad.
2. Jika terjadi ketidak cakapan salah seorang pihak dalam kontrak yang mana tidak memiliki kecakapan hukum yang dijelaskan dalam pasal 1330 dan 1331 KUH-Per maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian karena sorang itu tidak memenuhi untuk mengerjakan perbuatan hukum. Ketidakmampuan ini, ketika seseorang yang tidak mampu menjadi cakap secara hukum dan/atau kuasa hukumnya berhak untuk meminta pembatalan.⁷⁷

Berdasarkan alasan tersebut Drs. NS telah mengajukan gugatan dengan perkara pengembalian sertifikat hak milik No. 02570 yang berdasar pada pembatalan akta jual beli pada tanggal 26 Juni 2015. Duduk perkara ini bahwa penggugat memiliki sebidang tanah dengan bangunan yang bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Birobuli Utara an. Drs. NS Sertifikat tersebut diurus oleh tergugat II yang memiliki hubungan hukum anak dan orangtua dengan penggugat.

⁷⁷ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Aceh: Unima Press, 2012), 49.

Awal terjadinya transaksi jual beli dilatarbelakangi dengan tergugat II yang memiliki hutang kepada tergugat I sebesar Rp. 30.000.000, namun tidak punya uang untuk membayar karena belum memiliki pekerjaan tetap sehingga belum bisa membayar hutang kepada tergugat I, saat itu tergugat II ingin kembali meminjam uang lagi kepada tergugat I namun tidak mendapat pinjaman lagi karena hutang yang lama belum juga dibayar. Tergugat II menawarkan sertifikat hak milik orangtuanya kepada tergugat I untuk balik nama kepada tergugat I tanpa ada transaksi jual beli. Tergugat II dan tergugat I mensiasati dengan cara membuat surat perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I seolah olah telah terjadi transaksi jual beli padahal tidak ada jual beli dan tidak ada penyerahan uang sebagai bentuk pembayaran, untuk selanjutnya dilakukan balik nama.

Duduk perkara gugatan pengembalian sertifikat hak milik yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 atas nama drs. NS selaku pemilik sah yaitu karena para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan cara melakukan perubahan sertifikat hak milik tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Pemindahan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara membuat akta jual beli terlebih dahulu selanjutnya tergugat I dan II mengupayakan penerbitan Akta Jual Beli melalui tergugat III yang merupakan notaris.

Tergugat II yang dipercayakan kedua orang tuanya untuk mengurus sertifikat hak milik tanah beserta sebuah bangunan di atasnya, memiliki niat lain. Tergugat II meminta pada pegawai notaris untuk datang saja langsung ke rumah tanpa pembacaan akta yang telah dibuat sesuai dengan arahan dari tergugat II. Penggugat menandatangani akta jual beli tersebut tanpa membaca karena mempercayai perkataan anaknya yakni tergugat II bahwa tanda tangan diperlukan dengan alasan masih merupakan syarat pengurusan penerbitan sertifikat yang diurus tergugat II. Tergugat I juga dikunjungi untuk tanda tangan akta jual beli. Syarat formil akta jual beli tersebut tidak terpenuhi karena kausa yang digunakan bukan merupakan kausa yang halal

selanjutnya setelah dilakukan jual beli dilakukan balik nama kepada tergugat I.

Akta jual beli diterbitkan melalui tergugat III yang penandatanganannya dilakukan secara terpisah oleh pihak-pihak yang disebutkan didalam akta jual beli tersebut, penggugat tidak pernah mengizinkan tergugat II untuk menjual tanah beserta bangunan di atasnya. Setelah terbit akta jual beli, tergugat I dan tergugat II melakukan balik nama dengan sertifikat hak milik. No. 02570 an. IKG yang diterbitkan pada tanggal 15 Mei 2012, dan hal balik nama tersebut dilakukan oleh tergugat V. Setelah melakukan balik nama, tergugat I dan tergugat II memprosesnya untuk dijamin kepada tergugat IV selaku pihak bank yang menyediakan dana penjamin, yang mana uang yang diperoleh sebesar Rp. 460.000.000,- dan uang tersebut dibagi dua oleh tergugat I dan tergugat II yaitu masing-masing perorang mendapat bagian Rp. 200.000.000,- sedangkan Rp. 60.000.000,- digunakan sebagai biaya pengurusan kredit di bank yaitu Rp. 20.000.000,- untuk pemeriksaan kelayakan agunan dan Rp. 40.000.000,- untuk biaya administrasi dan penggugat tidak mendapat sepeserpun uang yang dimaksud karena penggugat memang tidak mengetahui upaya yang dilakukan oleh tergugat I dan II. Pembayaran angsuran juga dibagi dua. Penggugat mengetahui bahwa sertifikat tanah miliknya telah dijual ketika ada pihak bank yang menagih kerumah. Adanya pihak bank yang menagih kerumah karena angsuran para tergugat tidak dibayar.⁷⁸

Penggugat yang telah mengetahui bahwa telah terjadi balik nama tanpa adanya transaksi melalui dirinya melaporkan kejadian ini dan membawa permasalahan ini ke persidangan. Yang mana gugatan tersebut meminta amar putusan sebagai berikut:⁷⁹

⁷⁸ Putusan Nomor 68/ptd.G/2015/PN.Pal, diakses pada tanggal 20 November 2022, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

⁷⁹ Putusan Nomor 68/ptd.G/2015/PN.Pal, diakses pada tanggal 20 November 2022, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:
2. Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Palu atas benda bergerak maupun tidak bergerak milik tergugat I, II, III dan tergugat IV dan atau tergugat tergugat adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Palu atas agunan sertipikat objectumlitis an. IKG sesuai/berdasarkan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 tersebut (atau sertipikat No.2570/ Birobuli Utara an. IKG dan Sertipikat hak milik No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS yang berada pada penguasaan tergugat IV) adalah sah dan mengikat.
4. Menyatakan hukum bahwa sertipikat hak milik No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat.
5. Menyatakan hukum bahwa tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS adalah sah sebagai milik penggugat *a quo*.
6. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tanpa tanggal antara penggugat dengan tergugat I yang diterbitkan dengan cara curang oleh tergugat I dengan tergugat II adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual beli No.1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT F (tergugat III) atas *objectumlitis* dengan cara curang melanggar/tidak memenuhi ketentuan formil dan melanggar kode etik kenotariatan adalah cacatdan tidak mempunyai kekuatan mengikatdan dibatalkan.
8. Menyatakan hukum bahwa sertipikat atas objectumlitis yang telah berubah menjadi atas nama IKG (atau sertipikat No.2570/Birobuli Utara an. IKG) yang dijaminakan pada tergugat IV, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.

9. Menyatakan hukum bahwa surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 juli 2012 Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
10. Menyatakan hukum bahwa perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 juli 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cab. Palu (Kreditur) dengan IKG (Debitur) tersebut adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan, atau menyatakan hukum perjanjian kredit tersebut cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan sepanjang menyangkut objek yang sama dengan objek dimaksud dalam sertipikat hak milik No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS.
11. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat tergugat yang terurai dalam surat gugat dalam posita poin 2 s/d 10 perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan curang / melawan hukum (*Onrechtmatigheid*) dan dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga dibatalkan.
12. Menyatakan hukum bahwa perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigheid*) yang dilakukan oleh tergugat tergugat *a quo* telah menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi penggugat.
13. Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat agar segera menyerahkan sertipikat hak milik No. 02570 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS dan tanah dan bangunan yang terletak diatas tanah tersebut kepada penggugat *a quo* dalam keadaan aman, utuh dan tanpa beban syarat apapun.
14. Menghukum/memerintahkan tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian materil kepada pihak penggugat *a quo*. sebesar Rp.300.000.000,-

15. Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat secara tanggung renteng untuk segera membayar kerugian imateril kepada pihak penggugat *a quo* sebesar Rp.1.000.000.000,-
16. Menghukum tergugat tergugat atau siapapun yang terkait dalam segala rangkaian perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigheid*) dalam perkara ini untuk tunduk dan patuh pada putusan *a quo*.
17. Menghukum/memerintahkan tergugat tergugat secara tenggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- perhari, terhitung sejak putusan *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap hingga dengan senyatanya tergugat tergugat melaksanakan isi putusan *a quo*.
18. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvourbarbijvouraad*) sekalipun tergugat tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.
19. Membebankan biaya perkara kepada tergugat tergugat *a quo*.

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya dalam alur pertimbangan hukum yang arif dan berhikmat.

3. Pertimbangan Hakim

Dalam memberikan putusan terhadap suatu perkara hakim harus mempertimbangkannya pada dasar hukum yang jelas. Pertimbangan atau yang sering juga disebut *cinsiderasns* merupakan dasar putusan hakim atau argumentasi hakim dalam memutuskan suatu perkara. Jika argumen hukum itu tidak benar dan tidak sepatasnya (*proper*), maka orang kemudian dapat menilai bahwa putusan itu tidak benar dan tidak adil.⁸⁰ Tidak hanya itu dalam mengambil keputusan hakim harus benar-benar memperhatikan pertimbangan yang digunakan agar para pihak dapat mengerti mengapa hakim sampai pada kesimpulan suatu putusan yang demikian. Hakim tidak boleh hanya bergantung kepada keterangan saksi saja, lebih dari itu, hakim

⁸⁰ S.M. Amin, *Hukum Acara Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), 41.

harus memberi ikhtisar dari setiap keterangan saksi-saksi dan alat pembuktian.⁸¹ Secara singkat, putusan terdiri beberapa bagian yakni: irah-irah dan kepala putusan, pertimbangan dan amar.

Dalam sidang perkara tersebut, para pihak yang berperkara mengajukan bukti-bukti yang berfungsi untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalilnya dimuka persidangan untuk menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara karena apabila penggugat berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatnya, gugatannya akan dikabulkan.⁸² Yang menjadi pertimbangan hakim meliputi bukti-bukti, saksi yang didatangkan, dan perilaku para pihak serta dasar-dasar hukum yang bersangkutan dengan perkara ini, sebagai berikut:

Bukti-bukti surat

a. Bukti-bukti yang diajukan penggugat adalah:

- 1) Foto copy Surat Perjanjian Penjualan/Sewa Beli Nomor: Ket.012/236/Ro.Perlum tertanggal 3 Desember 2001;
- 2) Foto copy Surat Tanda Setor sejumlah Rp.5.120.000,- tertanggal 31 Desember 2009;
- 3) Foto copy Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah Nomor: 012/538/RO.PERLUM dan ASSET-G.ST/2009 tentang Pelepasan Hak Pemerintah Daerah Propinsi Sulawesi Tengah atas Sebidang Tanah Seluas ± 724 M2 terletak di Jalan Merak No. 42 Palu beserta rumah di atasnya dengan nomor D.2 Kepada Drs. NS, tanggal 31 Desember 2009;
- 4) Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB, wajib pajak: Nadjamuddin Syah, tanggal 11 April 2014;
- 5) Foto copy surat Persetujuan BNI GRIYA IDAMAN REFINANCING Rumah Tinggal, tanggal 20 Juli 2012;

⁸¹ Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 122.

⁸² Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2019), 56.

- 6) Foto copy surat keterangan dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Nomor 012/2108/BPKAD, tanggal 16 Maret 2015;
- 7) Foto copy Surat Perjanjian, antara Drs. NS Cdengan IKG;
- 8) Foto copy Surat Pernyataan MZ, S.Sos tanggal 24 Maret 2015;
- 9) Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor TBL/456/X/2014/SPKT Polda Sulteng tanggal 15 Oktober 2015 oleh Drs. NS;
- 10) Foto copy Kwitansi biaya bantuan hukum tanggal 22 Januari 2015;
- 11) Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara, Surat Ukur Nomor 02606/Birobuli Utara/2012, pemegang hak: Drs. NS

Setiap pihak dalam persidangan berhak membuktikan dalilnya, tidak hanya pihak penggugat saja. Pihak tergugat membutuhkan bukti-bukti untuk membantah dalil-dalil Penggugat serta untuk membuktikan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya, tergugat I dan tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat dalam perkara *aquo* sedangkan

b. Bukti-bukti yang diajukan tergugat III:

- 1) Foto copy Akta Jual Beli Nomor 1012/2012, tanggal 30 Mei 2012;
- 2) Print Foto pada saat penandatanganan akta jual beli;
- 3) Foto copy Surat pemberitahuan Perkembangan Hasil penyelidikan, nomor B/414/IX/2015/Ditreskrim, tanggal 2 September 2015; Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya;

c. Bukti-bukti yang diajkan tergugat IV:

- 1) Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 105/Pdt.G/2015/PN.Pal, tanggal 28 April 2015;
- 2) Foto copy Akta Jual Beli Nomor 1012/2012, tanggal 30 Mei 2012;
- 3) Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 02570 Kelurahan Birobuli Utara;
- 4) Foto copy Turunan Persetujuan BNI GRIYA IDAMAN REFINANCING RUMAH TINGGAL, tanggal 20 Juli 2012;

- 5) Foto copy Perjanjian Kredit Nomor RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli 2012;
- 6) Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2682/2012 Palu;
- 7) Foto copy Surat Pengosongan Agunan Kredit an, IKG, Nomor RO.PLU/8/0119, tanggal 5 Mei 2014;
- 8) Foto copy Salinan Risalah Lelang, Nomor192/2014, tanggal 13 Mei 2014;
- 9) Printout Foto Obyek Jaminan Kredit sertifikat hak milik Nomor 2570/Birobuli Utara, tanggal 16 Juli 2012;
- 10) Foto copy Print out Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 1292 K/Pdt/2012, tanggal 30 April 2013;

Saksi-saksi yang didatangkan dipersidangan

- a. Saksi penggugat
 1. MR, yang telah disumpah dan menerangkan pada pokok perkara dengan jujur
 2. HH, yang telah disumpah dan menerangkan pada pokok perkara dengan jujur
 3. ARA, yang telah disumpah dan menerangkan pada pokok perkara dengan jujur
- b. Tergugat I, II, II tidak mendatangkan saksi-saksi dalam persidangan.
- c. Saksi tergugat III
Tergugat III hanya mendatangkan seorang saksi yaitu, M tidak disumpah dan menerangkan pada pokok perkara
- d. Saksi tergugat IV
 1. PF, tidak disumpah dan menerangkan pada pokok perkara.
 2. AHR, tidak disumpah dan menerangkan pada pokok perkara.

Dalam putusan-putusan pengadilan pada umumnya terlebih dahulu dikemukakan dalil-dalil yang diakui, setidak-tidaknya yang tidak disangkal, baru kemudian meningkat pada persoalan yang merupakan persoalan. Pada umumnya dalam suatu putusan hakim memuat beberapa macam putusan

atau dengan lain perkataan merupakan penggabungan dari putusan *declaratoir* dan putusan *constitutif* atau penggabungan putusan *declaratoir* dengan putusan *condemnatoir* dan sebagainya. Putusan *declaratoir* adalah putusan yang bersifat hanya menerangkan, menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata. Putusan *Constitutif* adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru. Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang berisi penghukuman.⁸³

Putusan terhadap perkara pengembalian sertifikat hak milik No. 02570 yang berdasar pada pembatalan akta jual beli tanah dengan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal. hakim juga memiliki pertimbangannya sendiri. Dalam penelitian ini penulis akan berfokus pada pertimbangan hakim dalam menyatakan akta jual beli sebagai akta autentik yang dibatalkan karena cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum saja karena penelitian ini dimaksudkan untuk berfokus kepada akta autentik yang dibatalkan bukan pada keseluruhan pertimbangan hakim yang ada pada putusan. Pertimbangan hakim yang berdasar pada dasar-dasar hukum yang bersangkutan dengan pokok perkara sebagai berikut:

Pertama, yang digunakan majelis hakim untuk membatalkan akta jual beli dalam perkara ini adalah berdasar pada bahwa sebuah akta autentik merupakan akta yang harus dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atau yang diberikan kewenangan untuk itu berdasarkan sumpah jabatan misalnya Kepala Daerah, Notaris, Hakim, dan lain- lain, yang isinya menerangkan sebuah peristiwa hukum yang benar-benar terjadi di hadapan pejabat tersebut.

Kedua, majelis hakim menggunakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pada undang-undang tersebut majelis hakim menggunakan beberapa pasal dalam mempertimbangkan putusannya yaitu Pasal 1 angka 7 menentukan:

⁸³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2019), 56.

“Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”

Ketiga, dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diatur yaitu:

“Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.

Keempat, Pasal 16 huruf m Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menentukan

“Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani Akta di hadapan penghadap dan saksi” .

Kelima, pasal 1320 jo pasal 1458 KUHPerduta yang menegaskan bahwa perjanjian jual beli terjadi apabila ada kesepakatan pihak-pihak. Tidak hanya kedua pasal tersebut dalam Kitab Undang-Undang KUHPerduta majelis hakim juga menggunakan pasal 1478 KUHPerduta dan pasal 1513 KUHPerduta yang menyatakan bahwa Penjual tidak memiliki kewajiban menyerahkan barang karena pembeli belum menyerahkan uang pembelian atas barang.

Akta jual beli yang dibuat notaris memang benar merupakan sebuah akta autentik dan dalam perkara ini akta jual beli yang diterbitkan merupakan akta autentik terlepas dari bagaimana akta itu dibuat. Akta autentik yang dibuat harusnya menyatakan kejadian yang sebenarnya namun akta yang dibuat yang berupa akta jual beli pada perkara ini tidak menerangkan kejadian yang sebenarnya terjadi yaitu terletak pada bukti surat T.III-1 disebutkan bahwa “hadir dihadapan saya FARID, Sarjana Hukum, ... I. Tuan Doktorandus Drs. NS, ... II. Tuan IKG ...”, sedangkan pada kenyataannya yang menemui dalam penandatanganan akta jual beli tersebut adalah M selaku pegawai yang ditugaskan sedangkan apabila membaca redaksi akta tersebut maka jelas bahwa penggugat dan tergugat I

bersama-sama dengan sukarela datang kepada tergugat III untuk melakukan transaksi jual beli, namun berdasarkan keterangan saksi M dan saksi ARA ternyata penggugat tidak pernah mendatangi tergugat III dan tergugat III tidak pernah bertemu dengan penggugat dan hal itu tidak pernah dibantah oleh tergugat III karena yang datang hanya pegawai dari tergugat III.

Penandatanganan akta jual beli tersebut tidak sesuai dengan pasal 44 ayat (1) UUJN karena penggugat tidak dibacakan terlebih dahulu isi dari akta yang ditandatangani tersebut dan tidak menerangkan kejadian yang sebenarnya serta penggugat tidak pernah mendatangi Tergugat III namun diwakili oleh Tergugat II selaku anak kandung penggugat yang ternyata Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat II menghadap Tergugat III tanpa surat kuasa dari Penggugat. Penggugat tidak pernah datang menghadap kantor tergugat III secara fisik. Tidak hanya pada pasal 44 ayat (1) UUJN tapi juga pada pasal 16 huruf m notaris harus hadir secara fisik. Dapat diambil kesimpulan bahwa akta jual beli tersebut tidak menerangkan kejadian yang terjadi sebenarnya.

Jika bertolak pada pasal 1320 jo pasal 1458 KUH-Per bahwa perjanjian jual beli haruslah ada kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan dalam perkara ini penggugat dan tergugat I tidak pernah bertemu untuk melakukan kesepakatan, penerbitan akta jual beli tersebut tidak pernah dihadiri oleh penggugat terlebih lagi tidak ada penyerahan uang sebagai alat pertukaran harta. Sebagaimana pasal 1478 KUHPerdara dan pasal 1513 KUHPerdara yang menjadi pertimbangan hakim, beralasan pada penjual tidak berhak menyerahkan barang karena pembeli belum menyerahkan uang sebagai alat pertukaran harta, penggugat tidak pernah menerima uang sama sekali yang tertulis didalam akta jual beli sejumlah Rp.164.072.000,- dari tergugat I, maka penguasaan tergugat I terhadap obyek sengketa dapat dikatakan belum sah.

Akta notaris yang dikeluarkan oleh notaris/PPAT jika dibatalkan maka harus ada bentuk tanggung jawab yang diterima oleh Notaris/PPAT, adapun bentuk tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan

terkait dengan kasus dalam penelitian ini meliputi: a) perdata. Konstruksi pertanggung jawaban secara perdata oleh Notaris adalah Notaris terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dalam membuat aktanya. Karena apabila dalam praktek terbukti memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap Notaris/PPAT tersebut. b) Pidana. Pertanggung jawaban secara pidana oleh Notaris maupun PPAT adalah Notaris/PPAT juga melakukan tindak pidana sebagai berikut: 1) Membuat surat palsu yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP; 2) Melakukan Pemalsuan (Pasal 264 KUHP); 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); 4) Melakukan, menyuruh untuk melakukan, turut serta melakukan (Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP; 5) Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP. Atas Pasal-pasal dalam KUHP tersebut, Notaris dapat dikenai pidana penjara minimal 6 (enam) tahun dan penjara maksimal selama 8 (delapan) tahun. c) Administratif. Notaris/PPAT dalam menjalankan kewajibannya telah terbukti membuat akta dengan melanggar pasal-pasal dalam UUJN, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik profesinya, maka baik Notaris/PPAT dapat dikenai sanksi administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 UUJN, yakni berupa: 1) Teguran lisan; 2) Teguran tertulis; 3) Pemberhentian sementara; 4) Pemberhentian dengan hormat; 5) Pemberhentian dengan tidak hormat.⁸⁴

Maka dari pertimbangan hakim tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta jual beli dalam putusan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal, didasari dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif suatu

⁸⁴ Lidya Christina Wardhani, "*Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*" Vol.2, No.1, Januari 2017, diakses pada tanggal 23 Agustus 2023, <https://journal.uii.ac.id/Lex:Renaissance/article/download/7992/pdf/14795>

perjanjian yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal serta terdapat perbuatan melawan hukum oleh tergugat I dan II yang menguasai sertifikat hak milik atas tanah milik orang lain. Dasar hukum yang digunakan majelis hakim Undang-undang republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris pada pasal 1 angka 7 dan Pasal 44 ayat 1, pasal 1320 jo pasal 1458 KUH perdata, pasal 1478 KUH-Perdata dan pasal 1513 KUH-Perdata.

4. Amar Putusan

Berdasarkan pertimbangan hakim diatas, majelis hakim yang terdiri dari AGNES SINAGA, SH, MH selaku Hakim Ketua Majelis, I DEWA G. BUDHY DHARMA A., SH, MH dan DAVID F.A. PORAJOW, SH, MH masing-masing selaku Hakim Anggota, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan didampingi oleh FESTI D.B.N. PIETHER, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palu dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV; hakim memutuskan suatu perkara pasti dengan pertimbangan yang matang. Putusan terhadap perkara pengembalian sertifikat hak milik No. 02570 yang berdasar pada pembatalan akta jual beli tanah dengan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal. sebagai berikut:⁸⁵

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
3. Menyatakan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS adalah sah sebagai milik Penggugat;
4. Menyatakan surat perjanjian tanpa tanggal antara Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan

⁸⁵ Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal, diakses pada tanggal 20 November 2022, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

- mengikat dan dibatalkan;
5. Menyatakan Akta Jual beli Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang diterbitkan oleh Tergugat III atas *objectumlitis* adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara atas *objectumlitis* yang telah berubah menjadi atas nama Tergugat I yang dijaminkan pada Tergugat IV adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan;
 7. Menyatakan surat No. PLU/05/1944/R bertanggal 20 Juli 2012, Perihal : Persetujuan BNI Griya Idaman Refinancing Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.1607201210SKK1200002, tanggal 16/07/2012, adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan.
 8. Menyatakan perjanjian kredit No.RO.PLU/2012/184/BNI GRIYA tanggal 25 Juli dengan IKG (Debitur) tersebut adalah cacat, tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan dibatalkan sepanjang menyangkut objek yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS
 9. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga dibatalkan;
 10. Memerintahkan kepada tergugat-trgugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02570/Kelurahan Birobuli Utara yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2012 an. Drs. NS beserta tanah dan bangunan yang terletak diatas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan aman, utuh, dan tanpa beban syarat apapun;
 11. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.164.072.000 (seratus enam puluh empat juta tujuh puluh dua

ribu rupiah);

12. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapapun mendapat hak dan terkait dalam segala rangkaian perbuatan melanggar hukum dalam perkara ini untuk tunduk dan taat pada isi putusan;
13. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tenggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta) perhari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap hingga dengan senyatanya tergugat-tergugat melaksanakan isi putusan ini.
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Pada poin kelima putusan yang telah dikeluarkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Palu memberikan keputusan akhir pada akta jual beli dengan Nomor 1012/2012 tanggal 30 Mei 2012 yang telah di keluarkan oleh Notaris/PPAT F (tergugat III) dinyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan dibatalkan oleh majelis hakim yang memutus perkara ini dikarenakan, fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal serta terdapat perbuatan melawan hukum oleh tergugat I dan II yang menguasai sertifikat hak milik atas tanah milik orang lain. Dasar hukum yang digunakan majelis hakim dalam Undang-undang republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris pada pasal 1 angka 7 dan Pasal 44 ayat 1, pasal 1320 jo pasal 1458 KUH perdata, pasal 1478 KUH-Perdata dan pasal 1513 KUH-Perdata.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Pertimbangan Hakim pada Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus Pembatalan Akta Jual Beli Tanah

Pertimbangan majelis hakim untuk membatalkan akta jual beli dalam perkara ini adalah berdasar pada bahwa sebuah akta autentik merupakan akta yang harus dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atau yang diberikan kewenangan untuk itu berdasarkan sumpah jabatan misalnya Kepala Daerah, Notaris, Hakim, dan lain-lain, yang isinya menerangkan sebuah peristiwa hukum yang benar-benar terjadi di hadapan pejabat tersebut.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pada undang-undang tersebut majelis hakim menggunakan beberapa pasal dalam mempertimbangkan putusannya yaitu Pasal 1 angka 7 menentukan "*Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini*", kemudian dalam Pasal 44 ayat (1) diatur "*Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya*" dan pada penjelasan Pasal 16 huruf m menentukan "*Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani Akta di hadapan penghadap dan saksi*".

Majelis hakim juga menggunakan kitab undang-undang hukum perdata pada perkara yang akan diputuskannya ini yakni pada pasal 1320 jo pasal 1458 KUHPerdata yang menegaskan bahwa perjanjian jual beli terjadi apabila ada kesepakatan pihak-pihak. Tidak hanya kedua pasal tersebut dalam Kitab Undang-Undang KUHPerdata majelis hakim juga menggunakan pasal 1478 KUHPerdata dan pasal 1513 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Penjual tidak memiliki kewajiban menyerahkan barang karena pembeli belum menyerahkan uang pembelian atas barang.

Hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kegiatan sistem ekonomi yang dilandasi dan didasari oleh

nilai-nilai islamiah yang tercantum dalam Al-Qur'an, hadist, ijtihad para ulama dan qiyas. Para Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu: Prinsip ekonomi syariah yang tidak boleh memakan harta sesama melalui cara yang batil berdasar pada,

(QS. An-Nisa': 29):

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

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*⁸⁶

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah sekali-kali kamu saling memakan atau memperoleh harta di antara sesamamu yang kamu perlukan dalam hidup dengan jalan yang batil, yakni jalan tidak benar yang tidak sesuai dengan tuntunan syariat, kecuali kamu peroleh harta itu dengan cara yang benar dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu yang tidak melanggar ketentuan syariat. Dan janganlah kamu membunuh dirimu atau membunuh orang lain karena ingin mendapatkan harta. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu dan hamba-hamba-Nya yang beriman.⁸⁷

Ayat di atas menjelaskan larangan Allah Swt mengkonsumsi harta dengan cara-cara yang batil. Dalam konteks ayat di atas, sesuatu disebut batil dalam jual beli jika dilarang oleh syara'. Adapun perdagangan yang batil jika di dalamnya terdapat unsur "maghrib" yang merupakan singkatan dari maisir (judi), gharar (penipuan), riba dan batil itu sendiri. Lebih luas dari itu, perbuatan yang melanggar nash-nash syar'i, juga maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datangnya); dan urusannya (terserah) kepada

⁸⁶ Al- Qur'an Tajwid dan Terjemah, Maghfirah Pustaka, 87.

⁸⁷ KEMENAG RI, NU ONLINE, 2022, QUR'AN NU, Diunduh di <https://quran.nu.or.id/an-nisa/29>

Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.⁸⁸

Dalam tafsiran ayat tersebut, Allah melarang memakan harta milik orang lain dengan cara yang batil dan pada kasus ini pihak tergugat I dan II telah menguasai harta milik penggugat dengan cara melakukan pemindahan balik nama melalui tergugat III atas tanah dengan bangunan di atasnya, setelah itu melakukan hak tanggungan kepada tergugat IV yang selanjutnya tidak sama sekali membentangi penggugat. Hal itu juga terdapat penipuan di dalamnya. Jelas hal ini sudah bertentangan dengan firman Allah yakni An-Nisa : 29. Allah tidak hanya melarang, namun juga melaknat orang-orang yang memakan hak milik orang lain dengan cara yang batil.

Dasar hukum jual beli yang menyatakan bahwa jual beli harus didasari atas suka sama suka, Hadis dari al-Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibban⁸⁹

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي)

"Rasulullah menyatakan: "jual beli itu didasarkan atas suka sama suka".

Isi kandungan dari hadist tersebut memberikan penjelasan bahwa jual beli atau perniagaan tidak dapat dilepaskan dari unsur keridhaan atau saling suka dan rela antara pihak penjual dan pembeli.

Jika dikaitkan dengan hadits ini maka tentu salah satu hal ini bertentangan karena penggugat tidak sama sekali ridha tanah yang ia miliki dilakukan balik nama tanpa sepengetahuannya walaupun hal tersebut ada ikut campur tangan anaknya sendiri karena. Jual beli yang dilakukan dengan bukti akta jual beli yang dibuat oleh tergugat III tidak pernah terjadi, penggugat tidak pernah sepakat terhadap apa yang dikatakan pada akta tersebut.

Dalam praktiknya, jual beli yang telah berdasar pada hukum yang jelas harus memenuhi rukun dan syarat yang telah disepakati ketika melakukan

⁸⁸ Muhammad Afiruddin, "Tafsir Surah An-Nisa ayat 29: Prinsip Jual Beli dalam Islam", diperbarui 30 Mei 2021, Tafsir Tematik, Diakses pada tanggal 19 Juli 2023 [Tafsir Surah An-Nisa' ayat 29: Prinsip Jual Beli dalam Islam \(tafsiralquran.id\)](https://www.tafsiralquran.id)

⁸⁹ Wahbah al-zuhali, *al-fiqh al-islami wa adillatuhu* (Damaskus: Dar al-fikr 2006), 3306.

transaksi jual beli, karena Jual beli akan sah bila memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Maka, rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi. Para Juhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu: ⁹⁰

- a. Ada orang yang berakad atau al-muta'qidain dan *musytari* (penjual dan pembeli).
- b. Ada lafal ijab dan kabul (*shighat*).
- c. Ada barang yang dibeli (*ma'qud alaih*).
- d. Ada nilai tukar pengganti barang (*tsaman*).

Sedangkan untuk syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu akad :

- a. Syarat-syarat orang yang berakad
 1. Berakal atau *mumayyiz* (bisa membedakan antara yang benar dan tidak) Oleh sebab itu, jual beli yang dilakukan anak-anak yang belum *mumayyiz* dan orang gila, hukumnya tidak sah.
 2. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.
- b. Syarat-syarat yang terkait dengan Ijab dan Kabul

Para ulama *fiqh* sepakat bahwa unsur utama jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan kabul yang dilangsungkan. Apabila ijab kabul telah diucapkan dalam akad jual beli maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula. Syarat ijab dan kabul itu yaitu:

1. Orang yang mengucapkan baligh dan berakal.
2. Kabul sesuai dengan ijab
3. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis, para pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.

- c. Syarat-syarat Barang yang diperjualbelikan (*Ma'qud'alaih*)

Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan sebagai berikut:⁹¹

⁹⁰ Andri Soemitra, *hukum Ekonomi Syariah*, 65.

⁹¹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, 67.

1. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
 2. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
 3. Milik seseorang.
 4. Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.
- d. Syarat Nilai Tukar (Harga Barang) adalah nilai tukar dari barang yang dijual (untuk zaman sekarang adalah uang).⁹²

Didalam perkara ini, dapat dikatakan bahwa orang yang berakad adalah penggugat dan tergugat I. Ijab dan kabul (*shighat*) dapat dikatakan sudah ada karena penggugat dan tergugat telah menandatangani akta jual beli walaupun akta jual beli dibuat secara sepihak oleh para tergugat tanpa adanya persetujuan dari pihak penggugat yang mana penggugat tidak pernah menyetujui jual beli tanah yang terjadi, dan tanah dianggap sebagai *ma'qud'alaih* atau barang yang diperjual belikan.

Namun tetap saja rukun tersebut tidak terpenuhi karena tidak terdapat nilai tukar pengganti barang karena penggugat tidak pernah menerima uang dari tergugat I sebagai uang pengganti barang (*tsaman*). Uang yang disebutkan pada akta jual beli senilai Rp.164.072.000,- tidak pernah diterima oleh penggugat. Dari segi rukun, jika di tinjau dari hukum ekonomi syariah perkara yang telah terjadi tidak memenuhi rukun jual beli yang disepakati oleh jumhur ulama. perjanjian jual beli haruslah ada kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan dalam perkara ini penggugat dan tergugat I tidak pernah bertemu untuk melakukan kesepakatan, penerbitan akta jual beli tersebut tidak pernah dihadiri oleh penggugat terlebih lagi tidak ada penyerahan uang sebagai alat pertukaran harta.

Akta jual beli yang dibuat notaris memang benar merupakan sebuah akta autentik dan dalam perkara ini akta jual beli yang diterbitkan merupakan akta autentik terlepas dari bagaimana akta itu dibuat. Akta autentik yang dibuat harusnya menyatakan kejadian yang sebenarnya namun akta yang dibuat yang

⁹² Abdul Rahman Ghazaly dkk, Fiqh Muamalat, 71-76.

berupa akta jual beli pada perkara ini tidak menerangkan kejadian yang sebenarnya terjadi yaitu terletak pada bukti surat T.III-1 disebutkan bahwa “hadir dihadapan saya FARID, Sarjana Hukum, ... I. Tuan Doktorandus Drs. NS, ... II. Tuan IKG ...”, sedangkan pada kenyataannya yang menemui dalam penandatanganan akta jual beli tersebut adalah M selaku pegawai yang ditugaskan sedangkan apabila membaca redaksi akta tersebut maka jelas bahwa penggugat dan tergugat I bersama-sama dengan sukarela datang kepada tergugat III untuk melakukan transaksi jual beli, namun berdasarkan keterangan saksi M dan saksi ARA ternyata penggugat tidak pernah mendatangi tergugat III dan tergugat III tidak pernah bertemu dengan penggugat dan hal itu tidak pernah dibantah oleh tergugat III karena yang datang hanya pegawai dari tergugat III. Dengan kata lain hal-hal yang disebutkan dalam akta tersebut tidak pernah terjadi sehingga dapat dikatakan akta tersebut adalah akta palsu karena mengandung unsur penipuan didalamnya. Jelas saja, hal itu dilarang dalam agama islam dan telah menimbulkan kegaduhan karena telah memberikan kesaksian yang palsu atas jual beli yang terjadi diantara para pihak.

Sedangkan untuk syarat yang tidak terpenuhi adalah lafal ijab dan kabul yang tidak terjadi dalam satu majelis atau dalam satu tempat dan tidak membicarakan topik yang sama, penggugat melakukan penandatanganan akta jual beli dirumahnya sedangkan tergugat I melakukan penandatanganan dirumahnya sendiri juga, tidak pernah bertemu dan mengatakan sepakat untuk melakukan jual beli tanah tersebut. Syarat kedua yang tidak terpenuhi adalah tidak ada penyerahan barang dan uang sebagai nilai tukar barang dalam transaksi jual beli tersebut. Jual beli yang batal adalah jual beli yang tidak terpenuhinya rukun dan objeknya, atau tidak dilegalkan baik hakikat maupun sifatnya. Artinya, pelaku atau objek transaksi (barang atau harga) dianggap tidak layak secara hukum untuk melakukan transaksi.⁹³

Majelis hakim dalam memutuskan perkara pembatalan akta jual beli dalam Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal memang hanya melihat dari sisi

⁹³ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Depok: Gema Insani, 2011), 92.

hukum positifnya saja, namun setelah dikaji lebih dalam pertimbangan hakim yang digunakan mirip dengan prinsip ekonomi islam yang mana ketika melakukan transaksi jual beli rukun yang harus dipenuhi ada 4, Ada orang yang berakad atau al-muta'qidain dan *musytari* (penjual dan pembeli), ada lafal ijab dan kabul (*shighat*), ada barang yang dibeli (*ma'qud alaih*), ada nilai tukar pengganti barang (*tsaman*). dianggap bahwa pihak yang berakad adalah penggugat dan tergugat I, namun tidak ada ijab dan kabul diantaranya . penggugat tidak pernah memberikan izin ataupun kuasa kepada Tergugat II selaku anaknya untuk melakukan penjualan kepada tergugat I. penggugat tidak pernah bertemu dengan tergugat II untuk membahas jual beli tanah dengan bangunan di atasnya, dengan kata lain mereka tidak pernah bertemu dalam satu majelis untuk membahas satu topik yang sama dan menyatakan sepakat diantara keduanya. serta nilai tukar barang atau uang tidak pernah di terima oleh penggugat selaku pembeli, ia tidak pernah menerima uang yang disebutkan didalam akta jual beli tersebut senilai Rp.164.072.000,- .

Terlepas dari rukun yang tidak terpenuhi, jual beli tersebut tidak pernah ada karena yang terjadi adalah *penipuan* yang mana terdapat kegiatan memakan harta sesama melalui cara yang batil karena hal itu memang sudah direncanakan oleh tergugat I dan II yang dalam hal ini tidak pernah dibantah di persidangan oleh keduanya. Tergugat II menawarkan sertifikat hak milik orangtuanya kepada tergugat I untuk balik nama kepada tergugat I tanpa ada transaksi jual beli. Tergugat II dan tergugat I mensiasati dengan cara membuat surat perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I seolah olah telah terjadi transaksi jual beli padahal tidak ada jual beli dan tidak ada penyerahan uang sebagai bentuk pembayaran, untuk selanjutnya dilakukan balik nama. Penawaran sertifikat tersebut dilatarbelakangi oleh tergugat II memiliki hutang senilai Rp. 30.000.000 kepada tergugat I.

Jual beli yang tidak pernah terjadi diantara para pihak, peristiwa yang terjadi adalah tergugat I dan tergugat II yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membuat seolah olah telah terjadi sebuah perjanjian jual beli untuk menguasai sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan di atasnya.

perjanjian jual beli haruslah ada kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan dalam perkara ini penggugat dan tergugat I tidak pernah bertemu untuk melakukan kesepakatan, penerbitan akta jual beli tersebut tidak pernah dihadiri oleh penggugat terlebih lagi tidak ada penyerahan uang sebagai alat pertukaran harta. Penggugat hanya memintra tergugat II yaitu anaknya untuk menerbitkan sertifikat tanah terkait pengurusannya bukan melakukan penjualan tanah tersebut kepada orang lain. Penggugat tidak pernah sepakat untuk melakukan jual beli kepada tergugat I yang sama sekali tidak pernah ia temui sebelumnya. Hal ini jelas telah berbeda dengan prinsip syariah yaitu prinsip mewujudkan kemaslahatan yaitu meredakan permusuhan dan perselisihan di antara manusia, sedangkan pada perkara ini menimbulkan permusuhan antara penggugat dan para tergugat karena telah menguasai harta penggugat tanpa sepengetahuannya.

Perkara ini juga tidak memenuhi prinsip jujur dan benar karena transaksi ini telah merugikan salah satu pihak yakni pihak penggugat, jual beli tidak pernah terjadi baik penyerahan tanah sebagai objek akad atau uang sebagai harga barang. Tidak hanya terletak kepada rukun dan syarat jual beli namun juga terletak kepada pembuat akta jual beli tersebut yang telah mengeluarkan sebuah akta yang palsu yakni akta autentik yang dibuat harusnya menyatakan kejadian yang sebenarnya namun akta yang dibuat yang berupa akta jual beli pada perkara ini tidak menerangkan kejadian yang sebenarnya terjadi yaitu terletak pada bukti surat T.III-1 disebutkan bahwa “hadir dihadapan saya FARID, Sarjana Hukum, ... I. Tuan Doktorandus Drs. NS, ... II. Tuan IKG ...”, sedangkan pada kenyataannya yang menemui dalam penandatanganan akta jual beli tersebut adalah M selaku pegawai yang ditugaskan sedangkan apabila membaca redaksi akta tersebut maka jelas bahwa penggugat dan tergugat I bersama-sama dengan sukarela datang kepada tergugat III untuk melakukan transaksi jual beli, namun berdasarkan keterangan saksi M dan saksi ARA ternyata penggugat tidak pernah mendatangi tergugat III dan tergugat III tidak pernah bertemu dengan penggugat dan hal itu tidak pernah dibantah oleh tergugat III karena yang datang hanya pegawai dari tergugat III.

Artinya tergugat II tidak menerangkan keterangan yang sebenarnya pada akta tersebut yang mana ini bertentangan dengan prinsip jujur dalam hukum ekonomi syariah. Tentu saja ini sangat merugikan salah satu pihak.

Tergugat II yang dipercayakan kedua orang tuanya untuk mengurus sertifikat hak milik tanah beserta sebuah bangunan di atasnya, memiliki niat lain. Tergugat II meminta pada pegawai notaris untuk datang saja langsung ke rumah tanpa pembacaan akta yang telah dibuat sesuai dengan arahan dari tergugat II. Penggugat menandatangani akta jual beli tersebut tanpa membaca karena mempercayai perkataan anaknya yakni tergugat II bahwa tanda tangan diperlukan dengan alasan masih merupakan syarat pengurusan penerbitan sertifikat yang diurus tergugat II. Tergugat I juga dikunjungi untuk tanda tangan akta jual beli. Syarat formil akta jual beli tersebut tidak terpenuhi karena kausa yang digunakan bukan merupakan kausa yang halal selanjutnya setelah dilakukan jual beli dilakukan balik nama kepada tergugat I. Perkara ini juga tidak memenuhi prinsip halal dan terhindar dari yang haram baik zatnya, cara perolehan maupun cara pemanfaatannya karena jelas bahwa harta yang didapat adalah harta milik orang lain yang didapatkan dengan cara yang tidak halal.

Dari penjelasan di atas penulis dapat mengambil titik tekan bahwa tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pertimbangan hakim pada putusan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah sudah sejalan dengan prinsip syariah karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat jual beli serta bertentangan dengan firman Allah SWT yang tercantum di dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa' (4): 29, yang tidak sesuai dengan prinsip syariah yakni prinsip amanah, maslahat, Halal dan terhindar dari yang haram baik zatnya, cara perolehan, maupun cara pemanfaatannya.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah didasari dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal serta terdapat perbuatan melawan hukum oleh tergugat I dan II yang menguasai sertifikat hak milik atas tanah milik orang lain.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pertimbangan hakim pada putusan nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal dalam kasus pembatalan akta jual beli tanah sudah sejalan dengan prinsip syariah karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat jual beli serta bertentangan dengan firman Allah SWT yang tercantum di dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa'(4):29 yang tidak sesuai dengan prinsip syariah yakni prinsip amanah, maslahat, Halal dan terhindar dari yang haram baik zatnya, cara perolehan, maupun cara pemanfaatannya.

B. SARAN

1. Hakim dalam penyelesaian sengketa tanah terlebih pada transaksi jual beli sangat berperan penting maka hendaknya hakim dapat bertindak profesional, arif, serta bijaksana dalam mengambil keputusan pada sebuah perkara yang diadilinya, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan baik itu penjual maupun pembeli dan memperhatikan kemaslahatan bersama.
2. Penduduk Indonesia yang mayoritas muslim, namun sistem hukum perundang-undangan yang berlaku di Indonesia banyak yang bersumber dari hukum positif dan adat. Dalam rangka penyempurnaan sistem hukum maka hukum, diharapkan kedepannya hukum ekonomi Islam dapat mewarnai juga hukum nasional Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Al- Qur'an

Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah, Jakarta : Maghfirah Pustaka, 2006.

Buku

Ahmadi, Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Arto Mukti, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

Askin Zainal, *Pengantar Ilmu Hukum*, Depok: Rajawali pers, 2018.

Az Zuhaili, *Wahbah, Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Depok: Gema Insani, 2011.

Benu Fred L, Agus Sbenu, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Jakarta:Prenadamedia Group, 2019.

Ghazaly, Abdul, Rahman, Ghufron, Sapiudin, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.

Gibtiah, *Fikih Kontemporer*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Hakim, Lukman, *Prinsip-prinsip ekonomi islam*, Jakarta: Penerbit Erlangga, 2012.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1997.

Kusumastuti, Adhi dan Ahmad Mustamil Khoiron. *Metode Penelitian Kualitatif*, Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, Jakarta: Pranadamedia Group, 2019.

Misno, Abd, *Fiqh Muamalah Al-Maalayah: Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah*, Yogyakarta: Bintang Madani, 2022.

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020.

Nurasa, Akur dan Dian Aries Mujiburohman, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, Yogyakarta: STPN Press, 2020.

- Perangin, Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa, 1994. Amalia, Nanda, *Hukum Perikatan*, Aceh: Unima Press, 2012.
- Perangin, Efendi, *Praktek Jual-Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali, 1987.
- Pugung, Solahudin, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2021.
- Rusdianto, *Kamus Arab-Inggris-Indonesia*, Yogyakarta: DIVA Press, 2019.
- Saebani, Beni Ahmad, *Hukum Ekonomi dan Akad Syariah di indonesia*, Bandung: Cv Pustaka Setia, 2018.
- Sahroni, Oni dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2018.
- Salim, *Hukum Kontrak teori dan teknik penyusunan kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Sjaidurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Suadi, Amran, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan Dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Kencana, 2018.
- Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Jakarta Timur: Dunia Cerdas, 2013.
- Suyadi, Asih, *Hukum Ekonomi Syariah*, Sukabumi: CV Jejak, 2020.
- Taufani Suteki, Galang. *metodologi penelitian hukum*. depok: rajawali pres, 2018.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana, 2020.
- Zainal, Veithzal, Rivai, *Ekonomi Mikro Islam*, Jakarta :Bumi aksara, 2018.

Skripsi dan Jurnal

- Ardianto, Boy Trie. “*Pembatalan Akta Notaris Tentang Pernyataan Pemidahan Dan Penyerahan Hak Pemilik Atas Tanah dan kuasa di Pengadilan Negeri Pekanbaru (Studi Perkara Nomor: 64/PDT.G/2015/PN.PBR)*”, Skripsi, Riau: Universitas Islam Negeri Sulstn Syarif Kasim Riau, 2020. Diakses pada tanggal 29 November 2022, https://repository.uin-suska.ac.id/view/creators/Boy_Trie_Ardianto=3A-3A=3A.default.html

- Baharudin “*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*”, *Keadilan Progresif* Vol 5. No. 1 (Maret 2014): 92, diakses pada tanggal 15 Juli 2023 <https://jdih.go.id/files/878/441-831-1-SM.pdf>.
- Hendra, Rahmad, “*Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*” *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3 Nomor 1, 2012, diakses pada tanggal 29 November 2022, <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/1029>
- Hosen, Nadrattuzaman, “*Analisis Bentuk Gharar dalam Transaksi Ekonomi*”, *Jurnal: Al-Iqtishad*, Vol. I, No. 1, Januari 2009: 56, diakses pada tanggal 15 Juli 2023, <https://media.neliti.com/media/publications/194934-ID-analisis-bentuk-gharar-dalam-transaksi-e.pdf>
- Lumban, Gaol, Selamat, “*Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Volume 8 No. 2, Maret 2018, diakses pada tanggal 29 November 2022, <https://media.neliti.com/media/publications/9131-ID-tanggungjawab-notaris-terhadap-akta-otentik-yang-penghadapnya-mempergunakan-iden.pdf>.
- Masriani, Yulies, Tinae, “*Urgensi Akta Notariil Dalam Transaksi Ekonomi Syari’ah*”, *Journal of Islamic Studies and Humanities*, Vol. 1, No. 1 (2016), 1, diakses pada tanggal 15 Juli 2023, <https://journal.walisongo.ac.id/index.php/JISH/article/download/1370/1025>
- Ridha, Zuhdan Fajrin Chandra. “*Penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah studi putusan nomor 1/pdt.g/2018/PN.Blt*” Skripsi, Malang: Universitas Maulana Malik Ibrahim, 2020, di akses pada tanggal 28 November 2022. <http://etheses.uin-malang.ac.id/41397/718220138>.

Internet

- KEMENAG RI, NU ONLINE, 2022, QUR’AN NU, Diunduh di <https://quran.nu.or.id/al-baqarah/275>
- Ningsih, Nur Rahma. “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*” Skripsi, makassar: Universitas Islam Negeri Alaluddin Makassar, 2015. Di akses pada tanggal 29 November 2022. <https://repositori.uin-alaluddin.ac.id/10394/>

Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal, diakses pada tanggal 20 November 2022, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

Budi, Okky, “*Mengenal Akta Jual Beli atau AJB*” Diperbarui 24 November 2020, di akses 20 Mei 2023, Google <https://lifepal.co.id/media/mengenal-akta-jual-beli-atau-ajb>

Google, “*Mengenal Akta Jual Beli atau AJB*” Diperbarui 24 November 2020, di akses pada tanggal 20 Mei 2023, Google <https://lifepal.co.id/media/mengenal-akta-jual-beli-atau-ajb>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam

Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia Nomor 110/DSN MUI/IX/2017 tentang Jual Beli.

LAMPIRAN



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang, Telp (0711) 362427, KodePos 30126
Website: <http://radenfatah.ac.id>, Email: syariah@radenfatah.ac.id

PENGESAHAN DEKAN

Skripsi Berjudul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Pertimbangan Hakim Dalam
Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Palu
Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal

Ditulis Oleh : Hikma Nadia

NIM : 1930104136

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum.

Palembang, 02 November 2023



Dr. Muhammad Harun, M. Ag
NIP: 196808211995031003



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang, Telp (0711) 362427, KodePos 30126
Website: <http://radenfatah.ac.id>, Email: ssyariah@radenfatah.ac.id

Formulir D.2

Hal. : Mohon Izin Penjilidan Skripsi

Kepada Yth.
Bapak Wakil Dekan I
Fakultas Syariah dan Hukum
di-
Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.
Kami menyatakan bahwa mahasiswa:

Nama : Hikma Nadia
NIM : 1930104136
Fak/Jur : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Pertimbangan Hakim Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal

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

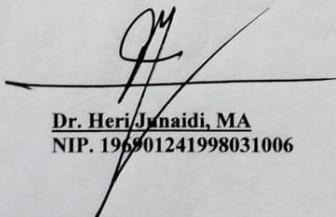
Demikianlah surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alakum Wr. Wb.

Palembang, 02 November 2023

Penguji Utama

Penguji Kedua


Dr. Heri Junaidi, MA
NIP. 196901241998031006


Ikhwan Fikri Lc, LL.M
NIP. 198604302020121004

Mengetahui,
Wakil Dekan I



Dr. Muhammad Torik, L.C., MA



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Prof. KH. ZainalAbidinFikry KM. 3,5 Palembang. Telp (0711) 362427. KodePos 30126
Website: <http://radenfatah.ac.id>, Email: syariah@radenfatah.ac.id

PENGESAHAN PEMBIMBING

Skripsi Berjudul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Pertimbangan Hakim Dalam
Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Palu
Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal

Ditulis Oleh : Hikma Nadia

NIM : 1930104136

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum.

Palembang, 31 Oktober 2023

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Siti Rochmivatun, S.H., M.Hum
NIP. 196510011999032001

Lusiana, S.H.I, M.E.Sy
NIDN. 2001019002



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

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 website.radenfatah.ac.id

Formulir E. 3

KEPUTUSAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Nomor :

Setelah menguji Skripsi saudara :

Nama : Hikma Nadia
NIM : 1930104136
Fak/Jur : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap
Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor
68/ptd.G/2015/PN.Pal).

Panitia ujian munaqasyah skripsi Fakultas Syariah UIN Raden Fatah Palembang memutuskan bahwa saudara tersebut telah **berhasil/gagal** dalam mempertahankan Skripsi dan dinyatakan dengan nilai 83,9/ A Untuk diperkenankan **menerima ijazah/ujian kembali**, saudara tersebut diatas harus memenuhi kewajiban :

1. perbaikan!
2.
3.

dengan demikian, saudara tersebut diatas **telah/belum** berhak mempergunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** serta hak-haknya sesuai dengan peraturan yang berlaku

Ditetapkan di Palembang

Pada 26-06 2023

PANITIA UJIAN MUNAQASYAH :

Ketua	: Dr. Syafran Afriansyah, M.Ag	tt :
Penguji Utama	: Dr. Heri Junaidi, MA	tt :
Penguji kedua	: Ikhwani Fikri, Lc. LL.M	tt :
Pembimbing utama	: Dr. Hj. Siti Rochmiyatun, S.H., M.Hum	tt :
Pembimbing Kedua	: Lusiana, S.H.I, M.E,Sy	tt :
Sekretaris	: Pamiah Lubis SH, MH	tt :



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang. Telp (0711) 362427. KodePos 30126
Website: <http://radenfatah.ac.id>, Email: syariah@radenfatah.ac.id

Formulir E.4

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Hikma Nadia
NIM : 1930104136
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Fakultas : Syariah Dan Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Pertimbangan Hakim Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal

Telah Diterima dalam Ujian Skripsi pada Tanggal 26 Oktober 2023

PANITIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal,	Pembimbing Utama	: Dr. Siti Rochmiyatun, S.H., M.Hum
	t.t.	
Tanggal,	Pembimbing Kedua	: Lusiana, S.H., M.E.Sy
	t.t.	
Tanggal,	Penguji Utama	: Dr. Heri Juhandi, MA
	t.t.	
Tanggal,	Penguji Kedua	: Ikhwan Fikri, Lc, LL, M
	t.t.	
Tanggal,	Ketua Panitia	: Dr. Syafran Afriansyah, M.Ag
	t.t.	
Tanggal,	Sekretaris	: Ramiah Lubis, SH.MH
	t.t.	

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Hikma Nadia
Nim/Prodi : 1930104136 / Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Atas Pertimbangan Hakim Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Pada Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal

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

Palembang, 15 November 2023



Hikma Nadia
NIM.1930104136



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 Website: radenfatah.ac.id

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Hikma Nadia
NIM/Prodi : 1930104136/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pembatalan Akta
Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal)
Pembimbing I : Dr. Siti Rochmiyatun S.H, M.Hum

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis, 22 Juni 2023	Pengajuan Bab I dan daftar isi Sementara.	<i>[Signature]</i>
2	Senin, 10 Juli 2023	ACC Bab I dan daftar isi Sementara, lanjut bab II.	<i>[Signature]</i>
3	Senin, 17 Juli 2023	Pengajuan Bab II, perbaikan dan penambahan teori.	<i>[Signature]</i>
4	Kamis, 20 Juli 2023	ACC Bab II, lanjut bab III.	<i>[Signature]</i>
5	Selasa, 22 Agustus 2023	Pengajuan Bab III dan penambahan pembahasan.	<i>[Signature]</i>
6	Kamis, 24 Agustus 2023	Perbaikan tulisan dan pembahasan Bab III.	<i>[Signature]</i>
7	Senin, 28 Agustus 2023	perbaikan Bab III dan lanjut Bab IV.	<i>[Signature]</i>
8	Rabu, 30 Agustus 2023	ACC Bab III dan Bab IV.	<i>[Signature]</i>
9	Jumat, 01 September 2023	Pengajuan keseluruhan.	<i>[Signature]</i>



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH (HES)

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Telp. (0711) 352427 Website: radenfatah.ac.id

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Hikma Nadia
NIM/Prodi : 1930104136/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pembatalan Akta
Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 68/pdt.G/2015/PN.Pal)
Pembimbing II : Lusiana, S.H.I., M.E.Sy

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Rabu, 3 Mei 2023	Pengantar Bab I	f
2	Rabu, 31 Mei 2023	Pengantar Bab II dan Perbuatan, ACC Bab I	f
3	Senin, 10 Juli 2023	Pengantar Bab II, ACC Bab II dg Perbuatan.	f
4	Kamis, 13 Juli 2023	ACC Bab III, Pengantar Bab IV dan Perbuatan	f
5	Senin, 31 Juli 2023	Pengantar keseluruhan dan lanjut ke tahap Beritindak.	f
6	Selasa, 08 Agustus 2023		
7	Senin, 14 Agustus 2023		



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
Nomor: B-780 /Un.09/II.3/PP.01/03/2023

TENTANG
PENUNJUKAN PEMBIMBING SKRIPSI
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN RADEN FATAH PALEMBANG

- Menimbang : 1. bahwa untuk dapat menyusun skripsi yang baik, mahasiswa perlu dibimbing oleh tenaga ahli sebagai dosen pembimbing pertama dan pembimbing kedua yang bertanggung jawab untuk membimbing mahasiswa dalam rangka penyelesaian penyusunan Skripsi;
2. bahwa untuk kelancaran tugas-tugas pokok tersebut perlu dikeluarkan Surat Keputusan Dekan.
- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Standar Nasional Pendidikan;
3. Keputusan Pemerintah RI No. 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan;
4. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 2009 Tentang Dosen;
5. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden No. 129 Tahun 2014 Tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Raden Fatah Palembang Menjadi Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang;
7. Permenristekdikti No. 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
8. Peraturan Menteri Agama No. 53 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang;
9. Peraturan Menteri Agama No. 33 Tahun 2016 Tentang Gelar Akademik Perguruan

MEMUTUSKAN

Menetapkan
Pertama : Menunjuk Saudara:

NAMA	NIP/NIDN	KET
Dr. Siti Rochmiyatun, SH., M.Hum.	19651001 199903 2 001	PEMBIMBING I
Lusiana, SHL, M.E.Sy	2001019002	PEMBIMBING II

Dosen Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang, Masing-Masing Sebagai Pembimbing Pertama Dan Pembimbing Kedua Skripsi Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Atas Nama Saudara:

Nama : Hikma Nadia
NIM : 1930104136
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 68/Pdt.G/2015/PN.Pal)

Masa Bimbingan : 6 Bulan TMT 29 Maret 2023 s.d 29 Agustus 2023

- Kedua : Kepada pembimbing pertama dan pembimbing kedua tersebut diberikan hak sepenuhnya untuk merevisi judul/kerangka Skripsi tersebut dengan sepengetahuan Fakultas.
- Ketiga : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah/diperbaiki sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapannya.

Palembang, 25 Maret 2023
Plt. Dekan



Dr. Abdul Hadi, M.Ag
NIP. 17720525 200112 1 004

Tembusan:
1. Rektor UIN Raden Fatah Palembang,
2. Mahasiswa yang bersangkutan.



Dokumen ini telah ditanda tangani secara elektronik. Silakan cek keaslian dokumen pada tte.kemendikbud.go.id

Token : T3DID8

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Hikma Nadia
NIM : 1930104136
Tempat, Tanggal Lahir : Tanjung Terang, 23 September 2002
Jenis Kelamin : Perempuan
Anak ke : 3 dari 4 bersaudara
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Lintas Sumatera Selatan, Ds. Tanjung Terang,
Kec. Gunung Megang, Kab Muara Enim. Sumatera
Selatan
No. HP : 0831-7378-0890
e-mail : hikmanadia90031@gmail.com

Orang Tua
Nama Ayah : Darwin
Pekerjaan : Buruh Tani
Nama Ibu : May Yati
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jl. Lintas Sumatera Selatan, Ds. Tanjung Terang,
Kec. Gunung Megang, Kab Muara Enim. Sumatera
Selatan

Riwayat Pendidikan formal

SD/MI : SD Negeri 08 Gunung Megang 2007-2013
SMP/MTs : SMP Negeri 04 Gunung Megang 2013-2016
SMA/MA : SMA Negeri 01 Gunung Megang 2016-2019
PTN/PTS : UIN Raden Fatah Palembang 2019-2023