

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Peneliti saat ini menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan ke Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten adalah tulisan akademis saya sendiri. Berkenaan dengan teks dan pendapat orang lain dalam karya ini, kata-kata tersebut telah saya ungkapkan dengan jelas sesuai dengan prinsip-prinsip ilmiah di bidang penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ternyata isi karya ini sebagian atau seluruhnya merupakan hasil *plagiarisme* atau penyalinan tulisan lain, saya bersedia menerima konsekuensi pencabutan ijazah atau sanksi akademik lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Serang, 18 Juni 2023

A handwritten signature in black ink is written over a yellow postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'REPUBLIK INDONESIA', and 'METERAI TEMPEL'. The serial number '7BB8EAJX751357530' is visible at the bottom of the stamp.

Dinda Ar Razzaq
NIM.191130198

ABSTRAK

Nama: Dinda Ar Razzaq, NIM: 191130198 Judul Skripsi: Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jasa Notaris-PPAT Dalam Pengurusan Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

Praktik pelayanan Notaris-PPAT di bidang layanan adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat melalui jasanya terutama dalam pengurusan jual beli tanah. Dalam praktik di kehidupan masyarakat masih terdapat beberapa perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah yang tidak dilakukan oleh Notaris-PPAT, Yang dapat menimbulkan permasalahan sengketa kedepannya karena tidak sesuai dengan perundang-undangan ataupun hukum jual beli. Praktik jasa Notaris-PPAT dalam pengurusan jual beli tanah melibatkan beberapa langkah penting untuk memastikan bahwa transaksi itu sah dan dilakukan sesuai dengan undang-undang dan hukum Islam.

Pernyataan tersebut dirumuskan sebagai berikut: 1. Bagaimana praktik Notaris-PPAT yang mengatur jual beli tanah di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin? 2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dalam Pengurusan Kepemilikan Tanah menggunakan Jasa Notaris tanah di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin?

Tujuan dari penelitian ini adalah: 1. Untuk menganalisis peran, tanggung jawab, kesesuaian praktik, pengawasan, dan sanksi terkait dengan Notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli tanah. 2. Untuk menganalisis perspektif hukum Islam terkait dengan penggunaan Notaris dalam transaksi kepemilikan tanah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, dengan metode studi literatur dan wawancara, yang bersifat deskriptif kualitatif. Menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Sumber data primer dari lapangan dan data sekunder dari data yang diperoleh dari perpustakaan atau arsip dokumen. Analisis data menggunakan penalaran deduktif dan hasil wawancara.

Hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa praktik Notaris dan PPAT dalam pengurusan jual beli tanah sesuai dengan Undang-Undang No.30 Tahun 2004, dapat disimpulkan bahwa secara umum, Notaris mematuhi persyaratan formal dan prinsip-prinsip profesionalisme. Namun, terdapat beberapa kekurangan yang sering terjadi dalam kualitas akta yang perlu diperbaiki yaitu ketidakjelasan atau kekurangan informasi mengenai objek transaksi dan kesalahan atau ketidaktepatan dalam penulisan, yang dimana berbenturan dengan regulasi UU No. 30 Tahun 2004 Pasal 18, 19, 23 dan 30. Adapun pendekatan hukum Islam yang digunakan berdasar pada Al-Quran Surah An- Nisaa ayat 59 dan Hadist Riwayat Ibnu Majah, No. 2144, Hadist ini dishahihkan oleh Syaikh al-Albani dalam Shahihul Jami': 2742 mengenai kejujuran dalam bertransaksi.

Kata kunci: Notaris, PPAT, Jual Beli, Tanah.



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jend. Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp. (0254)200323, 208849 Fax. 200022

Nomor : Nota Dinas
Lamp : Skripsi
Hal : **Pengajuan Ujian Munaqasyah
a.n Dinda Ar Razzaq
NIM: 191130198**

Kepada Yth
Dekan Fak. Syariah
UIN SMH Banten
Di –
Serang

Assalamu'alaikum Wr, Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara **Dinda Ar Razzaq**, NIM: **191130198**, yang berjudul: ***Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jasa Notaris-PPAT Dalam Pengurusan Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.*** Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 18 Juni 2023

Pembimbing I

Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.Hi
NIP. 19710325 200312 1 001

Pembimbing II

Ika Atikah, S.H.I., M.H.
NIP. 19870516 201903 2 008

PERSETUJUAN

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JASA
NOTARIS DAN PPAT DALAM PENGURUSAN JUAL BELI
TANAH DI KANTOR NOTARIS ANDI MUHAMMAD
YASIN, KECAMATAN KOJA KOTA JAKARTA UTARA**

Oleh:

DINDA AR RAZZAQ
NIM. 191130198

Mengetahui,

Pembimbing I



Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.Hi
NIP. 19710325 200312 1 001

Pembimbing II



Ika Atikah, S.H.I., M.H.
NIP. 19870516 201903 2 008

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI
NIP. 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Nama: Dinda Ar Razzaq, NIM: 191130198 Judul Skripsi: Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jasa Notaris-PPAT Dalam Pengurusan Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara. Diuji pada Sidang Munaqosyah di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada tanggal 20 September 2023.

Skripsi tersebut telah disetujui dan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) Fakultas Hukum Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hassanuddin Banten.

Serang, 20 September 2023

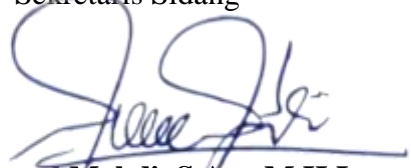
Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang



Dr. H. Mohammad Ishom, MA.
NIP.19760623 200604 1 002

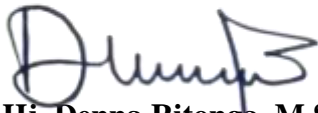
Sekretaris Sidang



Tb. Ahmad Mahdi, S.Ag., M.H.I
NIP.19750616 200604 1 008

Anggota

Penguji I



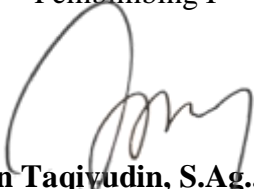
Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI
NIP. 19670402 199403 2 004

Penguji II



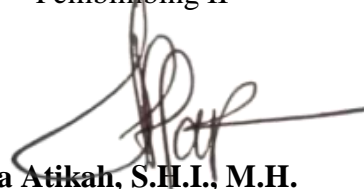
Nina Chairina, S.Ag., M.H
NIP/NIDN. 2008027401

Pembimbing I



Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.Hi
NIP. 19710325 200312 1 001

Pembimbing II



Ika Atikah, S.H.I., M.H.
NIP. 19870516 201903 2 008

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada orang tuaku Bapak Agus Tri Yanto dan Ibu Sri Rahayu atas segala pengorbanan, kasih sayang, nasihat, serta do'a yang selalu mengiringi setiap langkah dalam menggapai cita-citaku.

MOTTO

الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ

تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu.

Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (Q.S An – Nisaa ayat 59)

RIWAYAT HIDUP

Dinda Ar Razzaq dilahirkan di Ladang Laweh, Bukittinggi pada tanggal 13 September 2000. Penulis adalah anak ke-1 dari 2 bersaudara. Terlahir dari buah cinta dan kasih sayang pasangan ayahanda Agus Triyanto dan Ibunda Sri Rahayu.

Penulis memulai pendidikan formal dari TK Mekar Bunga yang bertempat di SIMP. IV Air Pacah Padang selesai pada tahun 2006. Lalu lanjut ke Sekolah Dasar penulis melanjutkan ke Madrasah Tsanawiyah di Hidayatullah Dumai, Riau. dan Madrasah Aliyah Negeri di MAN 5 Jakarta lulus pada tahun 2019. Setelah lulus dari MAN 5 Jakarta penulis melanjutkan pendidikan sarjana (S1) di Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tahun 2019 dengan mengambil Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Mua'mallah). Selama menjadi mahasiswa penulis mengikuti kegiatan di organisasi Eksternal yaitu Liga Mahasiswa untuk Demokrasi (LMND), Serikat Rakyat Miskin Indonesia (SRMI), dan Suluh Perempuan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas Rahmat, dan Hidayah-Nya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ini. Shalawat dan Salam kami panjatkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, para sahabat dan orang-orang yang membawa dan mengembangkan Islam dalam bentuknya yang sekarang.

Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jasa Notaris-PPAT Dalam Pengurusan Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara*” untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H), pada jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Penulis menyadari banyak mendapat bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd. Rektor UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang memimpin dan mengembangkan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten menjadi lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.

4. Bapak Fuad Zainuddin, M.E. Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah yang telah memberikan arahan serta motivasi kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.
5. Bapak Hilman Taqiyuddin, S.Ag., M.H.I. Pembimbing I, dan Ibu Ika Atikah, S.H.I., M.H. Pembimbing II, yang telah memberikan nasehat, pengarahan, motivasi, koreksi, dan bersabar membimbing saya serta meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi.
6. Segenap dosen dan Staff jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah yang telah mengajarkan ilmunya kepada penulis sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada keluarga penulis, yang bekerja tanpa lelah untuk mendukung dan memotivasi penulis baik moral maupun materiil, saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua atas segala yang telah diberikan.
8. Terima kasih kepada kak Siti Awaliyah, yang selalu memberikan masukan dan saran terhadap penulis, supaya skripsi penulis selesai dengan baik.
9. Teruntuk teman-teman seperjuangan HES E yang telah menemani perjuangan dalam menempuh pendidikan S1.

Penulis menyadari bahwa karya ini tidak lepas dari kekurangan dan kelemahan serta masih belum sempurna karena keterbatasan pengetahuan, pengalaman dan keterampilan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun untuk mencapai kesempurnaan di masa yang akan datang.

Saya berterima kasih kepada semua orang untuk itu, Semoga skripsi ini dan informasi yang kami dapatkan bermanfaat dan berkah, Amin.

Serang, 20 September 2023

Dinda Ar Razzaq

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS.....	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN.....	v
PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian	4
C. Rumusan Masalah	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Manfaat Penelitian	5
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	5
G. Kerangka Pemikiran.....	10
H. Metode Penelitian.....	16
I. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II LANDASAN TEORI	21
A. Notaris-PPAT	21
1. Hukum Notaris dan Notaris di Indonesia.....	21
2. Jabatan Notaris.....	25
3. Hubungan Hukum Notaris dengan Para Pihak/Penghadap ...	28
4. Asas-asas Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris.....	29

5. Notaris adalah Pejabat Umum.....	31
6. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris.....	33
7. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan.....	35
8. Sanksi Penyalahgunaan Jabatan Notaris-PPAT.....	41
9. Tempat Kedudukan, Formasi, dan Wilayah Jabatan Notaris	42
B. Jual Beli	43
1. Pengertian Jual Beli	43
2. Dasar Hukum Jual Beli	44
3. Rukun Jual Beli.....	46
4. Macam-macam Jual Beli.....	48
5. Khiyar di dalam Jual Beli.....	52
C. Jual Beli Tanah.....	53
1. Pengertian Jual Beli Tanah	53
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah	55
3. Rukun Jual Beli Tanah.....	55
4. Batal atau Berakhirnya Jual Beli Tanah.....	56
5. Syarat Sah Jual Beli Tanah Dihadapan Notaris-PPAT	59
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN.....	61
A. Sejarah Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.	61
B. Visi dan Misi Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin...	62
C. Letak Geografis dan Fasilitas Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin	62
D. Struktur Organisasi Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin	64
E. Produk di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.	66
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	68
A. Praktik Notaris dan PPAT dalam Pengurusan Jual Beli Tanah tanah di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.	68

B. Analisis Hukum Islam dalam Pengurusan Kepemilikan Tanah menggunakan Jasa Notaris tanah di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.	73
BAB V PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	81

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu	5
Tabel 3. 1 Fasilitas di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.....	63
Tabel 3. 2 Struktur Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin.....	64
Tabel 3. 3 Akta Notaris	66
Tabel 3. 4 Akta PPAT	67