

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sekarang, banyak orang-orang sangat membutuhkan layanan yang dapat membuat hidup masyarakat lebih mudah di dunia yang serba cepat dan instan saat ini. Banyak industri jasa telah membantu dalam memfasilitasi urusan masyarakat. Bidang hukum hanyalah salah satunya seperti layanan advokasi dan Notaris membentuk industri hukum. Jika melihat yang terjadi di masyarakat, jasa Notaris merupakan salah satu yang paling dibutuhkan masyarakat saat ini untuk segala jenis transaksi, terutama dalam penjualan. Cara Notaris menangani transaksi tersebut sangat mengisyaratkan proses penjualan atau izin yang lamban.

Sebagai orang yang bermaksud baik untuk menawarkan nasihat atau perwakilan hukum kepada masyarakat umum, Notaris memegang peranan yang sangat penting. Salah satunya dalam pembuatan akta otentik dan pengurusan perjanjian jual beli, bahkan membantu Bank dalam proses lelang adalah semua aspek dari profesi Notaris. Penelitian ini lebih menitikberatkan pada manajemen profesi Notaris dalam penjualan dan pembelian tanah. Akta yang paling umum adalah akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, dan akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan.¹

Akta Notaris dibuat di hadapan Notaris, dalam proses pembuatan akta Notaris akan memeriksa identitas para pihak yang terlibat dan melakukan pengumpulan informasi yang diperlukan untuk memastikan bahwa kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut sah dan sesuai

¹ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), Cet.I, h.58

dengan hukum yang berlaku. Peralihan hak atas tanah yang tidak selesai dihadapan pejabat umum dalam Undang-Undang Pertanahan tidak ada sanksi bagi para pihak, tetapi bagi para pihak menghadapi kesulitan praktis karena tidak dapat mendaftarkan Pengalihan hak atas tanah, sehingga pihak pembeli tidak menerima sertifikat atas namanya.

Oleh karena itu, prosedurnya adalah mengulang proses penggantian hak-haknya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, metode ini tergantung sesuai dengan keinginan para pihak. Kesulitan muncul ketika pihak pertama atau ahli-ahli waris menolak atau pindah ke tempat lain sehingga terjadi pengulangan.² Dalam situasi ini, banyak orang tidak mengetahui apa yang dilakukan Notaris atau bagaimana mereka menangani pembelian dan penjualan properti. Kecakapan Notaris dalam mengawasi jual beli tanah masih diragukan oleh masyarakat, terutama dalam membuat akta jual beli. Karena beberapa pihak dengan sengaja menurunkan harga jual yang diatur dalam akad jual beli. Walaupun para pihak yang melaksanakan akta jual beli harus menyepakati harga jual, pencurian harga tidak jarang terjadi. Hal itu dilakukan untuk menghindari keharusan membayar pajak atas biaya BPHTB saat melakukan pembayaran pajak di Ditjen Pajak Daerah.

Kejadian-kejadian tersebut di atas tidak sesuai dengan sumber yang digunakan dalam penelitian ini sebagai pedoman, ialah Al-Quran dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini, Al-Tafsir Al Quran tentang firman Allah SWT adalah sebagai berikut:

² Sang Ayu Made Ary Kusumawardhani, "Tindakan Notaris-PPAT dalam Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik", Jurnal Komunikasi Hukum, Vol. 8 No. 2 (2022) h. 493, Diakses pada hari senin tanggal 08 Mei 2023 pukul 12.37 WIB, <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i2.51394>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنكُمْ ۗ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (nya), dan Ulil Amri diantara kamu..." (Q.S, An-Nisaa: 59)³

Orang yang memegang kendali urusan (pemerintahan) adalah *Ulil Amri*. Siapapun yang beriman, termasuk Panitera, disebut dalam bagian ini sebagai *Mukhatab*. Oleh karena itu, seorang Notaris dituntut untuk tunduk pada peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang juga mencantumkan tugas dan wewenang Notaris. Notaris tidak dapat bertindak di luar kewenangannya, karena Notaris hanya bertindak sesuai dengan sumpah jabatan yang diikrarkan Notaris dalam Pasal 4 UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

"Notaris akan tunduk dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Republik Indonesia, serta Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya, dan saya akan menjalankan jabatan saya dengan penuh amanah, jujur, teliti, mandiri, dan tidak memihak".⁴

Dalam hal bagaimana Notaris menangani penjualan dan pengalihan properti, ada kesenjangan antara buku atau teori yang diteliti oleh para ulama dan kenyataan di lapangan. Selain itu, berbagai syarat penanganan jual beli barang yang memerlukan otorisasi atau keabsahan Notaris sebagai PPAT dalam situasi ini. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana pandangan hukum Islam terhadap penggunaan Notaris-PPAT dalam transaksi jual beli tanah. Ini memerlukan penelitian tentang ide jual beli tanah menurut hukum Islam,

³ *Mushaf Al-Quran & Terjemah* Kementerian Republik Indonesia, (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2011), h. 87.

⁴ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 4 ayat (2)

fungsi Notaris dan PPAT dalam transaksi, serta bagaimana hukum Islam dapat berdampak dan bagaimana Notaris dan PPAT mengelola jual beli tanah. Dengan judul penelitian: **“Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Notaris dan PPAT dalam Pengurusan Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara”**

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan informasi mendasar yang sudah tersedia, para peneliti berfokus pada topik penelitian untuk merampingkan proses penelitian dan tetap fokus. “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Notaris dan PPAT dalam Pengurusan Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara”

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Notaris dan PPAT dalam Pengurusan Jual Beli Tanah di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara?
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dalam Pengurusan Kepemilikan Tanah menggunakan Jasa Notaris di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin. Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, maka disini penulis dalam melakukan penelitian ini bertujuan:

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 jasa Notaris dalam transaksi kepemilikan tanah.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan digunakan dengan cara-cara berikut jika tujuan diatas telah berhasil tercapai:

1. Penambahan konsep untuk pengembangan ilmu hukum secara umum, khususnya berkaitan dengan legitimasi perjanjian jual beli properti dan pemahaman hukum ekonomi Islam.
2. Diharapkan bahwa penelitian ini akan memajukan pengetahuan dan pemahaman ilmiah tentang studi Hukum Ekonomi Islam sehubungan dengan legitimasi perjanjian jual beli properti.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama/Fakultas/PT/ Tahun	Judul Penelitian	Persamaan/Perbedaan
1.	Ahsana Farika/Fakultas Hukum/ Universitas Islam Sultan Agung Semarang/2022 ⁵	Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penandatanganan Legalisasi Akta Perjanjian	Penelitian terdahulu berfokus pada aspek hukum positif, penelitian ini melihat tanggung jawab Notaris secara umum tanpa mempertimbangkan aspek agama atau hukum Islam dalam praktek Notaris yang bersifat teknis dan legal formal. Sedangkan penelitian yang akan diteliti lebih fokus pada aspek syariah, yaitu

⁵ Ahsana Farika, "Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penandatanganan Legalisasi Akta Perjanjian", Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Tahun 2022, Diakses pada hari senin tanggal 08 Mei 2023 pukul 13.52 WIB, <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/25894>

			mengevaluasi kesesuaian praktik Notaris dengan ajaran Islam dalam pengurusan jual beli tanah yang bersifat moral dan etis.
2.	Laily Hilmasanti/Fakultas Hukum/ Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang/2018 ⁶	Tinjauan Yuridis Peran Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Di Kota Semarang	<p>Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti yaitu, dari objek penelitian terdahulu lebih fokus pada peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah di kota Semarang, sementara penelitian yang akan diteliti lebih fokus pada praktik jasa Notaris dalam pengurusan jual beli tanah secara umum. Perbedaan yang kedua yaitu penelitian terdahulu lebih cenderung menggunakan metode penelitian hukum normatif, sedangkan penelitian yang akan diteliti dapat menggunakan metode penelitian kualitatif atau Empiris.</p> <p>Persamaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti yaitu, objek penelitian keduanya berkaitan dengan pembuatan akta jual beli</p>

⁶ Laily Hilmayanti, "Tinjauan Yuridis Peran Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Semarang", Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Tahun 2018, Diakses pada hari rabu tanggal 08 Mei 2023 pukul 14.05 WIB, <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/11756>

			<p>tanah, keduanya membahas peran Notaris dalam pengurusan jual beli tanah dan keduanya dapat memberikan kontribusi dalam memperbaiki atau meningkatkan praktik Notaris dalam pengurusan jual beli tanah.</p>
3.	<p>Abdul Manan/ Fakultas Syari'ah Dan Hukum/UIN Syarif Hidayatullah Jakarta/2019⁷</p>	<p>Tinjauan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Terhadap Praktik Penerapan Honorium Notaris</p>	<p>Perbedaan yang pertama dari segi objek penelitian, penelitian terdahulu lebih berfokus pada Praktik Penerapan Honorium Notaris, sementara penelitian yang akan diteliti lebih fokus pada dampak praktik Notaris terhadap aspek syariah dalam pengurusan jual beli tanah. Perbedaan yang kedua dari fokus penelitian, penelitian terdahulu lebih fokus pada kewajiban Notaris untuk menerapkan honorarium sesuai dengan undang-undang, sementara penelitian yang akan diteliti lebih kepada praktik Notaris dalam pengurusan jual beli tanah dalam aspek syariahnya.</p> <p>Persamaan dari kedua penelitian yaitu, keduanya berhubungan dengan</p>

⁷Abdul Manan, "Tinjauan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Terhadap Praktik Penetapan Honorarium Notaris", Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2019, Diakses pada hari senin tanggal 08 Mei 2023 pukul 15.05 WIB. <http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/45738>

			praktik Notaris dalam pengurusan jual beli tanah, keduanya dapat memberikan kontribusi atau meningkatkan praktik Notaris dalam pengurusan jual beli tanah, dan keduanya memiliki tujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengurusan jual beli tanah oleh Notaris.
4.	Zunah Zahraa/ Fakultas Syariah dan Hukum/ UIN Syarif Hidayatullah Jakarta /2018 ⁸	Penyelesaian Pelanggaran Jabatan Notaris Wilayah Provinsi Banten	Perbedaan dari segi fokus penelitian, penelitian terdahulu lebih fokus pada penyelesaian pelanggaran etika dan regulasi profesi Notaris, sedangkan penelitian yang akan diteliti lebih fokus pada dampak praktik notaris pada aspek syariah dalam pengurusan jual beli tanah
5.	Zuriah Ramadani Hasibuan/Fakultas Hukum/Universitas Islam Riau/2021 ⁹	Tinjauan Hukum Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun	Perbedaan Penelitian terdahulu lebih fokus pada praktik jual beli tanah secara tidak resmi didaerah tertentu, sedangkan penelitian yang akan diteliti lebih fokus pada praktik jual beli tanah

⁸ Zunah Zahraa, "Penyelesaian Pelanggaran Jabatan Notaris Wilayah Provinsi Banten", Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2018, Diakses pada hari senin tanggal 08 Mei 2023 pukul 15.41 WIB, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/44838>

⁹ Zuhria Ramadani Hasibuan, "Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas)", Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Tahun 2021, Diakses pada hari senin tanggal 08 Mei 2023 pukul 16.07 WIB, tersedia pada situs: <http://repository.uir.ac.id/id/eprint/8183>

		Kabupaten Padang Lawas)	<p>secara resmi yang melibatkan jasa Notaris dan PPAT. Penelitian terdahulu menggunakan pendekatan hukum positif atau hukum nasional, sedangkan penelitian yang akan diteliti lebih menggunakan pendekatan hukum Islam.</p> <p>Sementara itu, dari persamaannya yaitu sama-sama membahas praktik jual beli tanah dari implikasi hukumnya, serta memberikan analisis peran institusi atau lembaga yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Dan juga sama menarik kesimpulan untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.</p>
--	--	--------------------------------	---

G. Kerangka Pemikiran

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pegawai negeri yang cakap untuk menyatakan asli gelar dan Surah-Surah resmi lainnya. Selain itu, semua kesepakatan dan keadaan yang diwajibkan oleh undang-undang umum hanya dapat dilakukan secara jujur oleh pejabat publik yang dikenal sebagai Notaris.¹⁰ PPAT, sebaliknya, adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memenuhi syarat untuk membuat akta tanah tertentu sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Dasar Pertanian (UUPA), yang mengatur pendaftaran tanah pemerintah.¹¹ PPAT sementara adalah pegawai negeri yang ditunjuk karena statusnya untuk melaksanakan tanggung jawab PPAT dengan membuat Dokumen PPAT, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 2 PP No. 37 Tahun 1998.¹²

1. Notaris-PPAT

Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C-537.HT.O3.01 mengatur tentang dasar hukum pengangkatan sebagai Notaris. Tentang pengangkatan dan pemberhentian Notaris. Serta pokok bahasan Tentang sumpah dan janji Notaris, dikeluarkan peraturan pemerintah nomor 11 tahun 1949. Dengan dikeluarkannya PP No. 10 Tahun 1961, PPAT berperan sebagai pejabat yang membuat perjanjian wajib, dan Kantor pertanahan berperan sebagai pejabat. Bertanggung jawab atas Nama dan kepala daftar tanah di beberapa Kantor Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Pertanian No. 10 Tahun 1961 tentang Pengangkatan Tenaga Kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal

¹⁰ Laurensius Arliman, *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2015) Cet.I h. 1

¹¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), Cet.I h. 12

¹² Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan...* h. 18.

19 PMA No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Hak serta Kewajibannya diterbitkan setelah lahirnya PP No. 10 Tahun 1961.¹³

Sebagai pejabat publik, Notaris memiliki tanggung jawab dan wewenang yang luas, dan tidak jarang Notaris dihadapkan pada konflik nyata (seperti masalah hukum) yang perlu diselesaikan. Notaris adalah wakil negara yang menjalankan tanggung jawabnya, khususnya di bidang hukum perdata, dan juga berperan penting dalam menciptakan akta-akta otentik dengan dukungan yang sebaik-baiknya.¹⁴

Notaris tidak hanya berwenang membuat akta asli untuk semua transaksi, perjanjian, dan klausa yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, melegalkan akta, dan mencatatnya. UUJN pasal 15 ayat 1 lebih lanjut menentukan parameter-parameter yang dapat digunakan dalam kewenangan tersebut.¹⁵

Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah badan yang mengatur praktik Notaris di Indonesia. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menyetujuinya. Hal ini sejalan dengan Ayat 1 Pasal 82 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris yang bergabung dalam organisasi Notaris tunduk pada Kode Etik Notaris yang mengatur tentang tugas, larangan, dan sanksi bagi Notaris yang melanggar hukum dan dimintai pertanggung jawaban.¹⁶

¹³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan...* h. 6

¹⁴ Laurensius Arliman, *Notaris dan...* h. 19

¹⁵ Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT dalam Praktik*, (Makassar: Nas Media Pustaka, 2022) Cet.I h. 1

¹⁶ Anik Suryani. "Peranan Ikatan Notaris Indonesia (INI) dalam Pelaksanaan Tugas Notaris Sesuai Kode Etik", *Jurnal Repertorium*, Vol.III, No.2 (2016), h.18 Diakses pada hari

2. Jual Beli Tanah dalam Konteks Hukum Islam

Menurut Al-Imam An-Nawawi dalam *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab*, jual beli adalah jual beli harta dengan harta yang dipunyainya dan disebut dalam Bahasa Arab dengan *al-Tijarah* atau *al-Mubilah*. Dapat dikatakan bahwa memindahkan hak milik dari satu ke yang lain berdasarkan kesepakatan bersama-sama dengan memperdagangkan barang untuk produk atau uang.¹⁷ Adapun rukun jual beli tanah dalam hukum Islam yaitu pihak penjual dan pembeli, objek dan *ijab qabul*. Allah berfirman:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا هُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

*Artinya: Berbelanjalah dari hartamu yang telah Allah berikan kepadamu kendali, dengan iman kepada-Nya dan Rasul-Nya. Oleh karena itu, mereka yang mendukung Anda dan membelanjakan sebagian dari kekayaannya akan menuai pahala yang besar. (Q.S Al-Hadid: 7)*¹⁸

Akad jual beli tanah dianggap sah dalam Islam jika penjual dan pembeli sama-sama *aqil baligh* yaitu penjual dan pembeli berusia di atas 21 tahun untuk melaksanakannya. Selain itu, kedua belah pihak harus termasuk dalam kategori umum yang bersedia melakukan transaksi hukum jika akad jual beli mengandung risiko hukum. Benda mati atau hidup yang diperjualbelikan untuk tujuan jual beli dikenal dengan istilah “objek jual beli”. Uang ditukar dengan sebidang tanah saat

¹⁷ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-beli*, (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018) h. 5

¹⁸ *Mushaf Al-Quran & Terjemah* Kementerian Republik Indonesia, (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2011), h. 538.

membeli atau menjual tanah. Uang yang digunakan sebagai alat tukar harus sah, dan penjual harus memiliki tanah yang dipertukarkan secara sah.

Dalam Islam, akad qabul yang ditandai dengan perpindahan yang sah menentukan sah atau tidaknya akad jual beli harta (*qabdh*). Dalam hukum Islam, ada dua jenis serah terima secara resmi (terdokumentasi, sesuai dengan persyaratan hukum) dan secara *inheren*, atau ketika pelanggan benar-benar memiliki dan menggunakan item akad.¹⁹

Mengingat Pasal 1457 KUHPerdara tentang perdagangan dalam peraturan umum adalah wajib, yang menyiratkan bahwa pengaturan kesepakatan dan pembelian yang baru menempatkan kebebasan dan komitmen yang saling melengkapi di antara kedua pertemuan tersebut.²⁰ Menurut Pasal 1458, penjualan atau pembelian barang bergerak dianggap telah terjadi meskipun tanahnya belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Perbuatan hukum penyerahan tetap diperlukan untuk pemindahan hak itu, dan caranya diatur dengan peraturan perundang-undangan. Penjelasan ini menyatakan bahwa peralihan hak dan jual beli merupakan dua komponen jual beli harta benda menurut hukum perdata. Oleh karena itu, masalah properti ada hubungannya dengan pedagang meskipun item utama telah diselesaikan, biasanya dengan dokumen Notaris.

Sesuai Pasal 5 menyatakan bahwa “Hak atas tanah adalah hak yang tidak terbatas untuk memiliki, mempergunakan, dan memperoleh hasilnya yang dapat dipindahkan atau diwariskan

¹⁹ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual...* h. 15

²⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 86

serta dapat dibebani hak kepemilikannya yang dibatasi oleh peraturan perundang-undangan”.²¹ Oleh karena setiap peralihan atau jual beli tanah yang dilakukan harus sesuai dengan perundang-undangan jika tidak memenuhi unsur tersebut akan terjadi sengketa tanah yang tidak diinginkan.

Syarat-syarat Jual Beli Tanah terbagi atas dua macam yaitu: syarat materiil dan syarat formil.²²

- a. Sejumlah faktor, seperti keberadaan penjual, apakah penjual memiliki keluarga, dan kebutuhan untuk membatalkan penjualan atau pembelian tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki izin, menentukan sah tidaknya jual beli tanah. Karena fakta bahwa meskipun telah membayar jumlah penuh untuk properti tersebut, pelanggan tidak pernah menerima hak atas tanah yang dibelinya, maka kepentingan pembeli sangat dirugikan dalam hal ini. Selain itu, orang yang membeli tanah berhak memiliki hak atas tanah tersebut. Aturan UUPA tentang hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, dan hak pakai hasil harus diikuti agar tanah sengketa dapat diperdagangkan.
- b. Persyaratan Resmi: Jual beli dilakukan di hadapan Notaris-PPAT jika persyaratan material telah terpenuhi. Setelah menandatangani akta yang bersangkutan, Notaris-PPAT wajib mengirimkannya ke Kantor Pertanahan untuk dicatat guna memberikan pemberitahuan tertulis mengenai

²¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019) Cet. VI h. 367

pendistribusian akta tersebut kepada pihak yang bersangkutan. Pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli; akta harus dibuat dalam bentuk aslinya dalam dua lembar; dan akta harus dibuat selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal.

Sangat penting untuk melanjutkan dengan hati-hati saat membeli sebidang tanah karena ada banyak aspek yang pada akhirnya akan menghasilkan keuntungan masa depan yang lebih rendah bagi pembeli. Dalam jual beli tanah ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu adanya penjual yang berhak atas tanah dan kewenangan penjual untuk menjual tanah tersebut jika memenuhi syarat-syarat yang sah. Hal ketiga yang harus dipikirkan adalah apakah penjual dapat menjual tanah yang akan menjadi obyek jual beli jika tidak dapat memenuhi persyaratan UUPA. Pertanyaan keempat adalah apakah penjual atau pembeli itu sendiri atau bertindak sebagai wakil dari penjual atau pembeli. Jika penjual atau pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama dan bentuk badan hukum tersebut.²³

Dalam jual beli tanah harus dilakukan persiapan sebagai berikut: melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah, merundingkan harga tanah, melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT, dan melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang adalah contoh dari kegiatan ini. Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA

²³ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT: Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Depublish, 2021), h. 28

dengan peraturan pelaksanaanya: Calon pembeli dan penjual sepakat untuk membeli dan menjual, menetapkan harga sendiri, dan memiliki tanah. Pembeli dan penjual dapat datang sendiri atau dengan bantuan Surah kuasa. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan atau belum bersertifikat maka diharuskan kehadiran kepala desa atau seorang anggota pemerintah desa yang bertindak sebagai saksi. Harus ada dua saksi jika tanah yang akan dijual bersertifikat. Satu saksi tidak harus kepala desa, tapi kalau PPAT mengharapkan ada kepala desa, berarti kepala desa diwajibkan hadir. Sertifikat harus diserahkan oleh penjual jika tanah yang dijual telah dicatat. PPAT menandatangani Akta Jual Beli Tanah apabila syarat-syaratnya sudah cukup. Dengan adanya Akta tersebut, maka PPAT melakukan pengurusan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris, yang dimana peneliti ingin melihat secara langsung kerja hukum di lapangan dan menggunakan metode studi literatur dan wawancara. Ilmu empiris, juga dikenal sebagai ilmu positif atau eksakta, didasarkan pada pengalaman eksperimental dan empiris/faktual. Fakta dan data umumnya berfungsi sebagai landasan ilmiahnya. Berdasarkan pengalaman nyata dan percobaan berulang, pengetahuan ini disusun menjadi sebuah studi.²⁴ Dan jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif yang dimana penelitian

²⁴ Julaeka dan Dewi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka PT, 2020), h.8.

ini tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna pada subjek lebih ditonjolkan dalam penelitian ini.

2. Pendekatan

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan hukum yaitu: pendekatan perundang-undangan dan Pendekatan Kasus. Untuk menentukan rasio yang logis, pendekatan perundang-undangan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang ditangani.²⁵ Dan Pendekatan kasus dilakukan dengan melihat kasus-kasus yang ada hubungannya dengan keadaan sekarang dan telah menghasilkan putusan pengadilan yang telah menjadi tetap.²⁶ Dengan ini peneliti ingin mengerucutkan penelitian ini menjadi kesimpulan dengan menggunakan pendekatan tersebut.

3. Sumber Data

Sumber data adalah data yang didapatkan secara langsung dimana data itu berasal.²⁷ Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Suatu jenis data yang dikenal sebagai data primer berkaitan dengan subjek penelitian dan diperoleh langsung dari temuan penelitian lapangan.²⁸ Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari lapangan atau lokasi penelitian yang memberikan informasi dan berbagai macam data-data kepada

²⁵ Julaeka dan Dewi Rahayu, *Buku Ajar...* h. 32

²⁶ Julaeka dan Dewi Rahayu, *Buku Ajar...* ... h. 34

²⁷ Made Indra, Ika Cahyaningrum, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2019), Cet.I h. 14

²⁸ Muhammad Darwin, dkk, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif*, (Bandung: Media Sains Indonesia, 2021), h. 151

peneliti, yaitu di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.

- b. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari pustaka atau arsip maupun dokumentasi.²⁹ Data sekunder penelitian ini berasal dari membaca ensiklopedia, buku, jurnal, atau tesis. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria sebagai pedoman.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Black and Champion menyatakan bahwa wawancara adalah pertukaran verbal dengan maksud memperoleh informasi dari satu pihak. Menurut True, wawancara adalah percakapan antara dua individu mengenai suatu topik tertentu.³⁰ Peneliti melakukan wawancara di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.

b. Dokumentasi

Menurut Wildan dan Hidayat bahwa dokumentasi merupakan suatu catatan otentik atau dokumen asli yang dapat dijadikan bukti dalam persoalan hukum.³¹ Dalam penelitian ini, peneliti akan mengumpulkan dokumen-dokumen atau data-data dari Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin.

²⁹ Purwono, dkk, *Metodologi Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif dan Mix Method)*, (Bogor: Guepedia, 2021), h. 33.

³⁰ Fadhallah, *Wawancara*, (Jakarta: UNJ Press, 2021), h. 1

³¹ Nani Surtinah & Sulikah, *Buku Ajar Dokumentasi Kebidanan*, (Surabaya: Prodi Kebidanan Magetan, 2019), h. 1

5. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

Dengan menggunakan berbagai metode pengumpulan data, data dikumpulkan dari berbagai sumber dengan pendekatan kualitatif. Ini menghasilkan data dengan variasi yang sangat tinggi ketika diamati terus menerus. Pemrosesan data, juga dikenal sebagai analisis data, diperlukan setelah pengumpulan data. Struktur kalimat subjek, objek, dan predikat, serta pertanyaan “siapa”, “di mana”, “kapan”, dan “bagaimana” digunakan dalam analisis data oleh peneliti.³²

Setelah analisis data selesai, hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu penjelasan dan interpretasi yang logis dan sistematis. Dalam hal ini, peneliti akan mengkaji kembali kesesuaian masalah yang diteliti dan data yang dikumpulkan, menggabungkan hasil analisis dengan pernyataan, kriteria, atau standar tertentu untuk menemukan makna data yang dikumpulkan untuk menjawab masalah, menyusun materi pelajaran secara sistematis atau berurutan untuk memfasilitasi diskusi. Menggunakan penalaran deduktif, masalah penelitian diselesaikan dengan menarik kesimpulan berdasarkan temuan tersebut.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam bagian ini dilakukan pemilihan rencana pembahasan pada bagian-bagian tertentu yang berbentuk Bab, Sub Bab dan bagian-bagian yang lebih kecil.

BAB I Pendahuluan, berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, fokus penelitian, penelitian terdahulu yang relevan,

³² Zuhri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: Syakir Media Press, 2021), h. 94.

kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Teori Pengertian Notaris-PPAT, Tugas dan Kewenangan Notaris-PPAT, Sanksi Penyalahgunaan Jabatan Notaris-PPAT. Teori Jual Beli: Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Rukun Jual Beli, Macam-macam Jual Beli. Teori Jual Beli Tanah: Pengertian Jual Beli Tanah, Dasar Hukum Jual Beli Tanah, Rukun Jual Beli Tanah, Batal dan Berakhirnya Jual Beli Tanah.

BAB III Kondisi Obyektif Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin, Yang terdiri atas, Sejarah Kantor Notaris-PPAT, Letak Geografis dan Fasilitas, Visi dan Misi, Struktur Organisasi Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin

BAB IV Praktik Notaris dan PPAT dalam Pengurusan Jual Beli Tanah di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara dan Analisis Hukum Islam dalam Pengurusan Kepemilikan Tanah menggunakan Jasa Notaris di Kantor Notaris-PPAT Andi Muhammad Yasin Kecamatan Koja Kota Jakarta Utara.

BAB V Penutup, yang terdiri atas Kesimpulan dan Saran.