

SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN
NOTARIS/ PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
(STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)**



OLEH:

**TIARA ARMIANTI RAMADHANI
NIM : 19.2200.017**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2024

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI
SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS/PPAT DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)**



OLEH:

**TIARA ARMIANTI RAMADHANI
NIM: 19.2200.017**

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi hukum ekonomi syariah institut agama islam negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PAREPARE**

2024

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus Di kota Parepare)

Nama Mahasiswa : Tiara Armianti Ramadhani

NIM : 19.2200.017

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam Nomor: 2951 Tahun 2022

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : Dr. Hj. Rusdaya Basri Lc., M. Ag.

NIP : 19711214 200212 2 002 (... )

Pembimbing Pendamping : Dr. Zainal Said, M.H

NIP : 19761118 200501 1 002 (... )

Mengetahui:

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Dekan,



Dr. Rahmawati, M.Ag.

NIP. 19760901 200604 2 001

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus Di kota Parepare)

Nama Mahasiswa : Tiara Armianti Ramadhani

NIM : 19.2200.017

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam Nomor: 2951 Tahun 2022 Tentang Penetapan Pembimbing Skripsi Mahasiswa

Tanggal Kelulusan : 16 Juli 2024

Disahkan oleh Komisi Penguji :

Dr. Hj. Rusdaya Basri Lc., M. Ag. (Ketua) (.....)

Dr. Zainal Said, M.H (Sekretaris) (.....)

Hj. Sunuwati, Lc., M.HI (Anggota) (.....)

Rustam Magun Pikhulan, S.H., M.H (Anggota) (.....)

Mengetahui:

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam



Dr. Rahmawati, M.Ag.
NIP. 19760901 200604 2 001

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas syariah dan ilmu hukum islam (FAKSHI) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi besar Baginda Rasulullah Muhammad SAW.

Penulis menghaturkan terimah kasih setulus-tulusnya kepada orang tua, Ayahanda Amiruddin dan ibunda Andi Fujianty, yang tiada putusnya selalu mendoakan. Penulis persembahkan buat kalian sebagai rasa syukur telah mendukung, mendoakan serta merawat penulis sepenuh hati.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Ibunda Dr. Hj. Rusdaya Basri Lc., M. Ag selaku pembimbing utama dan Ayahanda Dr. Zainal Said, M.H selaku pembimbing pendamping, yang senantiasa bersedia memberikan bantuan dan bimbingannya serta meluangkan waktunya kepada penulis, ucapkan banyak terimakasih yang tulus untuk keduanya.

Selanjutnya penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof Dr. Hannani, M.Ag. Selaku Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare

2. Ibu Dr. Rahmawati, S, Ag., M, Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam atas pegabdiannya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis dengan tulus selama studi di IAIN Parepare.
4. Kepala perpustakaan IAIN Parepare beserta jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selaa menjalani studi di IAIN Parepare terutama dalam penulisan skripsi ini.
5. Para staf yang ada di IAIN Parepare yang telah membantu dan melayani penulis dengan baik dalam pengurusan dalam berbagai hal.
6. Kepala Notaris dan PPAT yang ada di kota Parepare yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian.
7. Bapak ibu pegawai/staf Notaris-PPAT yang telah memebantu mengarahkan penulis.
8. Teristimewa kepada kedua orangtua saya yang tercinta, yang senantiasa memberikan curahan kasih sayang, perhatian, semangat, motivasi dan doa kepada penulis untuk bisa menyelesaikan program studi ini.
9. Keluarga dan sahabat-sahabat telah memberikan semangat kepada penulis dan setia dari awal perkuliahan hingga akhir perkuliahan serta berjuang bersama-sama dalam studi di IAIN Parepare dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan studinya.
10. Muhammad Ardan Umar, Andi Syamsurya Indar, Dwi Reski Rahayu, Nurul Atifah, Sophia Istiqamah, Megawati Putri Setiyadi, Nur Annisa, Iqrahyani Saputri, Ardiana Putri, Nadila, Hajar Aswad, Risa Rinda Juanda, Nurannisa, Zahra Reski Mulya, dan Risma sebagai support system dan pendengar yang baik untuk setiap keluh kesah penulis selama menempuh pendidikan di IAIN Parepare.

Penulis tidak lupa mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi memberikan bantuan baik moril maupun materil hingga tulisan ini dapat di selesaikan, semoga Allah Swt berkenan menilai segala kebaikan dan kebijakan mereka sebagai amal jariah dan memberikan rahmat dan pahala-Nya. Sebagai manusia biasa tentunya tidak luput dari kesalahan termasuk dalam penyelesaian skripsi ini yang masih memiliki banyak kekurangan, Olehnya itu kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan laporan selanjutnya.

Parepare, 26 Januari 2024

Penulis,



Tiara Armianti Ramadhani
NIM. 19.2200.017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Tiara Armianti Ramadhani
Nim : 19.2200.017
Tempat/Tanggal Lahir : Parepare, 05 Desember 2001
Fakultas : Syariah Dan Ilmu Hukum Islam
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran
Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus
Di Kota Parepare)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karena batal demi hukum.

Parepare, 13 Juni 2024

Penulis,


Tiara Armianti Ramadhani
19.2200.017

ABSTRAK

Tiara Armianti Ramadhani, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Studi Kasus Di Kota Parepare*, (Di bimbing oleh Dr. Hj. Rusdaya Basri dan Dr. Zainal Said).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli yang ada di Kota Parepare.

Penelitian ini mengambil data pada Notaris – PPAT yaitu Ibu Andi Hariany, S.H., M.Kn, bapak Bustan, S.H., M.Kn, dan ibu Rahmania, S.H., M.Kn selaku pemilik Kantor Notaris itu sendiri. Jenis penelitian ini dikategorikan dalam pendekatan normatif deskriptif yang pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama menelaah asas-asas hukum peraturan perundang-undangan. Pengumpulan data yang dilakukan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi yang diperoleh dilokasi penelitian.

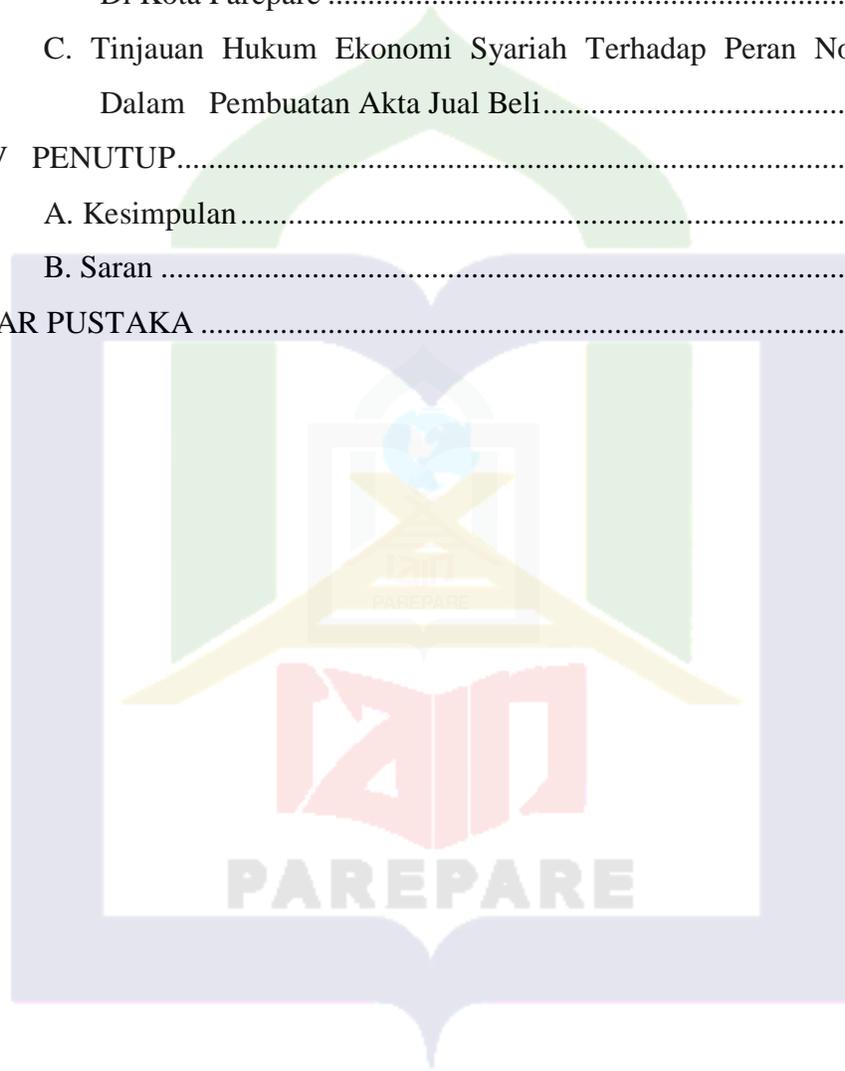
Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Notaris- PPAT dalam pembuatan akta jual beli telah sesuai dengan peraturan yang ada, adapun terkait dalam permasalahan pajak dalam pembuatan akta jual beli karena adanya beberapa faktor, peneliti telah menguraikan bahwa salah satu faktor dalam pembayaran pajak untuk pembuatan akta jual beli yaitu karena petugas validasi pajak tidak mau melakukan validasi. sehingga muncul anggapan bahwa harga yang tercantum di dalam akta jual beli kurang wajar dan dianggap sengaja memanipulasi harga jual. Terkait dalam tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap peran Notaris-PPAT telah sesuai dengan syariat dan aturan Islam yang mana dalam Alquran dan UUJN maupun UUPP yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi pembuat akta jual beli dan yang melakukan perjanjian.

Kata Kunci: *Peran, Akta Jual Beli, Notaris-PPAT*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Penelitian Relevan.....	6
B. Tinjauan Teori	9
C. Kerangka Konseptual	17
D. Kerangka Pikir.....	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	31
B. Fokus Penelitian	33
C. Jenis dan Sumber Data	33
D. Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Data.....	34
E. Uji Keabsahan Data.....	37
F. Teknik Analisis Data	38

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Praktik Pembuatan Akta Jual Beli Notaris-PPAT di Kota Parepare.....	43
B. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Notaris-PPAT Di Kota Parepare	51
C. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli.....	64
BAB V PENUTUP.....	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	69



PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Transliterasi

a. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda.

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tha	Th	te dan ha
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik dibawah)

خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Dhal	Dh	de dan ha
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Shad	ş	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	đ	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	ţ	te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik

			keatas
ع	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qof	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (')

b. Vokal

1) Vokal tunggal (*monoftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dammah	U	U

2) Vokal rangkap (*diftong*) bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِيّ	fathah dan ya	Ai	a dan i
اَوْ	fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : kaifa

حَوْلَ : haula

c. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ/أَـيَ	fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis diatas
إِـيَ	kasrah dan ya	Ī	i dan garis diatas
أُـو	dammah dan wau	Ū	u dan garis diatas

Contoh:

مَاتَ : māta

رَمَى : ramā

قِيلَ : qīla

يَمُوتُ : yamūtu

d. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua:

- 1). *Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah [t]
- 2). *Ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan *ha (h)*.

Contoh:

رَوْضَةُ الْجَنَّةِ : *Rauḍah al-jannah* atau *Rauḍatul jannah*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ : *Al-madīnah al-fāḍilah* atau *Al-madīnatul fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *Al-hikmah*

e. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydid (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah. Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

نَجَّيْنَا : *Najjainā*

الْحَقُّ : *Al-Haqq*

الْحَجُّ : *Al-Hajj*

نُعَمُّ : *Nu'ima*

عُدُّو : *'Aduwwun*

Jika huruf *ى* bertasydid diakhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (*يَ*), maka ia litransliterasi seperti huruf *maddah (i)*.

Contoh:

عَرَبِيٌّ : ‘Arabi (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

عَلِيٌّ : “Ali (bukan ‘Alyy atau ‘Aly)

f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf لا (*alif lam ma’rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasikan seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari katayang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contoh:

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

g. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan arab ia berupa alif. Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta’murūna*

النَّوْءُ : *al-nau’*

سَيِّءٌ : *syai'un*

أَمْرٌ : *umirtu*

h. Kata Arab yang lazim digunakan dalam bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dar *Qur'an*), *Sunnah*.

Namun bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-qur'an

Al-sunnah qabl al-tadwin

Al-ibārat bi 'umum al-lafẓ lā bi khusus al-sabab

i. *Lafẓ al-Jalalah* (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jar dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilahi* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

بِالله *billah* دِينُ اللهِ *Dīnullah*

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafẓ al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللهِ *Hum fī rahmmatillāh*

j. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga berdasarkan kepada pedoman ejaan Bahasa

Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (*al-*), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Contoh:

Wa mā Muhammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lalladhī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramadan al-ladhī unzila fih al-Qur'an

Nasir al-Din al-Tusī

Abū Nasr al-Farabi

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata *Ibnu* (anak dari) dan *Abū* (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abū al-Walid Muhammad ibnu Rusyd, ditulis menjadi: *Ibnu Rusyd*, *Abū al-Walīd Muhammad* (bukan: *Rusyd*, *Abū al-Walid Muhammad Ibnu*)

Naşr Hamīd Abū Zaid, ditulis menjadi *Abū Zaid*, *Naşr Hamīd* (bukan: *Zaid*, *Naşr Hamīd Abū*)

B. Singkatan

Beberapa singkatan yang di bakukan adalah:

swt.	=	<i>subḥānāhu wa ta'āla</i>
saw.	=	<i>şallallāhu 'alaihi wa sallam</i>
a.s	=	<i>'alaihi al-sallām</i>
H	=	Hijriah

M	=	Masehi
SM	=	Sebelum Masehi
l.	=	Lahir Tahun
w.	=	Wafat Tahun
QS../...: 4	=	QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahim/..., ayat 4
HR	=	Hadis Riwayat

Beberapa singkatan dalam bahasa Arab

ص	=	صفحة
دم	=	بدون مكان
صلعم	=	صلى الله عليه وسلم
ط	=	طبعة
دن	=	بدون ناشر
الخ	=	إلى آخرها/إلى آخره
ج	=	جزء

beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu di jelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

ed. : editor (atau, eds. [kata dari editors] jika lebih dari satu orang editor).

Karena dalam bahasa indonesia kata “edotor” berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).

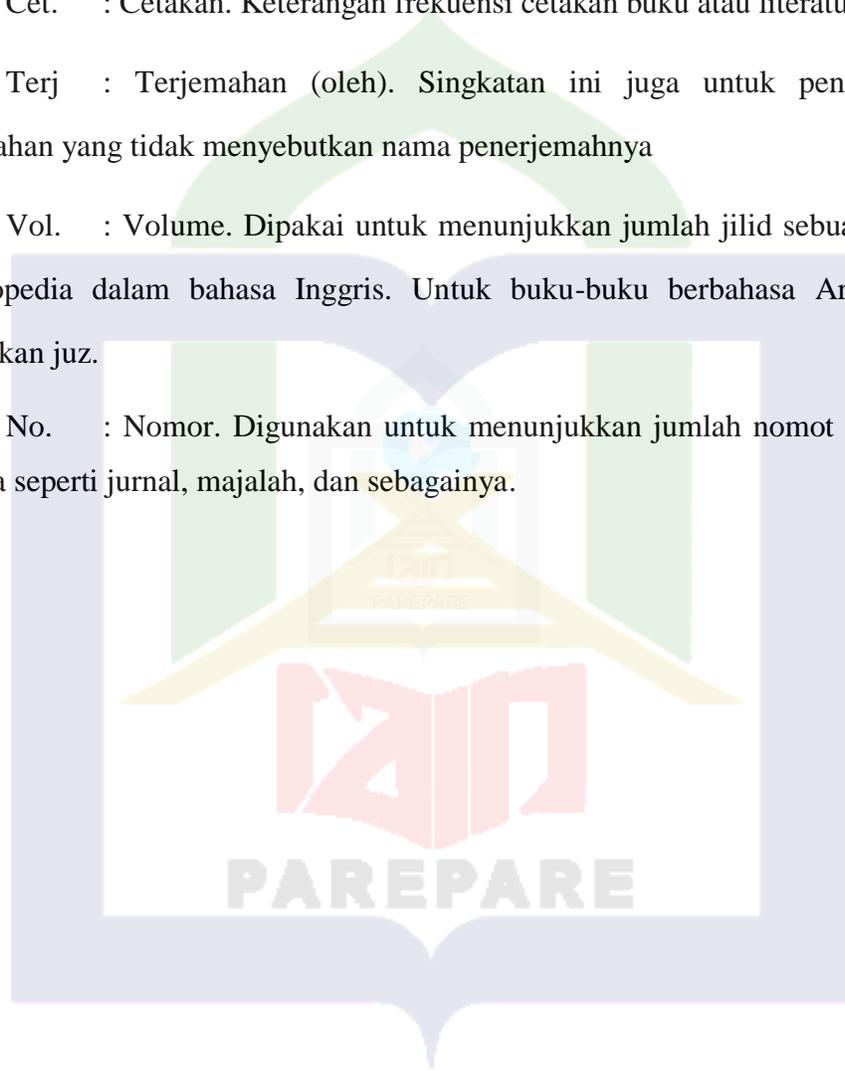
et al. : “dan lain-lain” atau “ dan kawan-kawan” (singkatan dari *et alia*). Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk.(“dan kawan-kawan”) yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.

Cet. : Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.

Terj : Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga untuk penulisan karta terjemahan yang tidak menyebutkan nama penerjemahnya

Vol. : Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau ensiklopedia dalam bahasa Inggris. Untuk buku-buku berbahasa Arab biasanya digunakan juz.

No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Telah banyak sektor pelayanan jasa yang membantu mempermudah urusan masyarakat. Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum terbagi lagi ke dalam jasa atau pelayanan advokasi dan kenotariatan. Jika melihat fenomena yang ada di masyarakat, sektor kenotariatan merupakan jasa saat ini paling banyak dibutuhkan dalam transaksi apapun, terutama dalam transaksi jual beli. Jasa Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam transaksi tertentu misalnya suatu kesepakatan atau peralihan hak, contohnya saja pendirian badan usaha atau badan hukum dan pembuatan perjanjian.

Sebagaimana diketahui secara teori bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 2004 diubah dengan undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.¹ Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain itu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk

¹ Pandam Nurwulan, 'Akad Perbankan Syariah Dan Penerapannya Dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris', *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 25.3 (2018), 623-44 <<https://doi.org/10.20885/iustum.vol25.iss3.art10>>.

memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.²

Di era kehidupan sekarang yang serba cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat memberikan solusi dan kemudahan dalam setiap hubungan. Saat ini telah banyak bermunculan sektor pelayanan atau jasa untuk membantu masyarakat dalam menangani urusan-urusan, terutama sektor hukum. Di dalam sektor hukum terdapat pelayanan atau jasa advokat dan kenotariatan. Kedua sektor tersebut merupakan sektor yang paling dikenal dan dipergunakan oleh masyarakat.

Urusan pertanahan, khususnya mengenai jual beli tanah, pelayanan yang diberikan oleh Notaris sangat erat kaitannya dengan kebutuhan masyarakat untuk melegalkan kepemilikan atas tanah. Namun kenyataan yang terjadi, seperti di Kota Parepare, terdapat salah seorang melakukan adanya ketidaksesuaian dalam membayar pajak. Pajak yang dimana seharusnya dibayar tidaklah sesuai dengan harga penjualan yang tertulis dalam akta. Karena pembuat akta melakukan manipulasi harga di dalam akta jual beli. Sehingga apabila tanah tersebut dijual kembali, akan merugikan salah satu pihak atau pembeli yang akan membeli lokasi tersebut. Hal ini tidak lain adanya kerjasama antara notaris dan para pihak yang membuat akta jual beli tersebut. Dimana dengan melihat permasalahan tersebut, penulis ingin mengetahui peran notaris dalam pembuatan akta jual beli, apakah sesuai dengan unsur syariah.

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat masyarakat dalam bidang kenotariatan. Bidang kenotariatan itu sendiri meliputi pembuatan akta, pembuatan

² Pembuatan Akta, oleh : zili salati ulfah fakultas syari ' ah, 2020.

sertifikat, bahkan juga membantu pihak Bank untuk melakukan proses lelang. Dalam skripsi ini, bidang kenotariatan akan difokuskan kepada pembuatan akta. Macam-macam akta secara garis besar meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian dan anggaran dasar suatu perusahaan.

Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang. Dalam bahasa yang lain, terdapat suatu konsistensi dalam satu sistem hukum dan satu-satunya yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah Notaris yang didasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik.

Peranan Notaris untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta pengikatan jual-beli hak atas tanah adalah bahwa dalam pembuatannya harus dilengkapi dengan kuasa antara lain yaitu kuasa menjual, kuasa mutlak, kuasa menjaminkan, apabila setelah dilakukannya pengikatan jual-beli tersebut masih belum lunas pembayaran jual-belinya oleh pembeli, maka akta kuasa yang dibuat Notaris tersebut beserta surat kepemilikan hak atas tanahnya ditahan dulu di Kantor Notaris ditunda sampai para pihak menyelesaikan kewajibannya masing-masing, sedangkan bila telah lunas dan kewajiban-kewajiban para pihak telah dipenuhi semuanya, maka notaris memberikan langsung akta kuasa tersebut kepada pembeli untuk kepentingan lebih lanjut dalam melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan akta pengikatan jual beli disertai kuasa tersebut, bila dinaikkan untuk

dilakukan akta jual beli PPAT, maka penandatanganannya cukup ditandatangani oleh pembeli saja, dan tidak perlu lagi penjual.³

Pada faktanya beberapa masyarakat ada yang meragukan akta yang dibuat oleh Notaris, termasuk akta jual beli. Karena ada beberapa oknum yang sengaja menaikkan harga jual yang tercantum dalam akta jual beli tersebut. Harga jual yang dicantumkan dalam akta haruslah sesuai dengan harga yang tertera dalam kwitansi tetapi dalam praktiknya para pihak yang pembuat akta jual beli terkadang melakukan manipulasi harga. Hal ini dilakukan agar pada saat pembayaran pajak di Dinas Pendapatan Daerah dikenakan harga yang relatif kecil dari yang seharusnya atau bahkan tidak dikenakan pajak yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka pokok masalah adalah bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli dengan sub permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pembuatan akta jual beli oleh Notaris di Kantor Notaris-PPAT Parepare ?
2. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Parepare?
3. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli ?

³ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan* (Jakarta: Mandar Maju, 2009).h.45

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui praktik Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Parepare.
2. Untuk mengetahui peranan Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris – PPAT Parepare.
3. Untuk menganalisis tinjauan hukum ekonomi terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini sebagai berikut :

a. Secara praktis :

Dapat bermanfaat untuk memnerikan pengetahuan baru dan dapat dijadikan landasan bagi masyarakat apabila ingin membuat akta jual beli yang dbuat dihadapan notaris yang sesuai dengan syariat Islam.

b. Secara teoritis :

- 1) Berguna sebagai sumbangan pemikiran apabila dalam prakteknya di masyarakat terdapat pembuatan akta Notaris yaitu berupa akta jual beli yang tidak sesuai dengan syariat Islam, maka dapat dijadikan sebagai solusi untuk permasalahan tersebut;
- 2) Dapat memperkaya pemikiran keislaman dan diharapkan dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Tinjauan hasil penelitian relevan bertujuan untuk mendapatkan gambaran terkait masalah yang akan diteliti dengan penelitian serupa yang sebelumnya sudah pernah dilakukan agar tidak terjadi penelitian dengan masalah yang sama.

Penelitian yang terkait dengan judul ini diantaranya, penelitian yang dilakukan oleh Deni K. Yusup adalah “Peran Notaris dalam Praktik Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Notaris menduduki posisi yang sangat penting dalam industri perbankan syariah, terutama dalam pembuatan akta-akta otentik yang berkenaan dengan perjanjian-perjanjian atau kontrak-kontrak dan pengikatan jaminan. Fungsi dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan hukum sempurna (*volledig bewijs*). Dalam hukum ekonomi syariah, akta otentik yang dibuat oleh Notaris sama dengan perjanjian atau perikatan dalam sebuah akta pada umumnya, yakni perjanjian (akad) yang terjadi antara dua belah pihak berdasarkan kesepakatan keduanya untuk melakukan penawaran dan penerimaan (Ijâb-Qâbul) mengenai suatu obyek.⁴

Persamaan dan perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama membahas tentang peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli di kantor Notaris, dasar hukum Notaris, dan kewajiban dan tanggung jawan Notaris. Namun terdapat perbedaan yaitu penelitian yang dilakukan oleh Deni K Yusup membahas tentang peran notaris dalam perjanjian bisnis di perbankan Syariah sedangkan peneliti

⁴ Perspektif Hukum, ‘Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian’, 105, 2015.

membahas tentang tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap peran Notaris, perbedaan juga terdapat pada lokasi penelitian.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Anton, dengan judul Tinjauan Hukum Islam terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli (Studi di Kantor Notaris- PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.). Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. adalah telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN, yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.⁵ Perbedaan dari penelitian ini terdapat pada lokasi penelitian.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Zunita Sari dan Latifa Mustafida, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta dengan judul Tinjauan Hukum Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.) Hasil penelitian menyatakan bahwa peran notaris dan PPJB tidak dapat dipisahkan karena notaris bertindak sebagai pejabat sekaligus sebagai saksi dari adanya hubungan hukum dalam jual beli. Kendala dalam praktek diantaranya mengenai ketidaktahuan mengenai prosedur PPJB dan kurangnya kesadaran hukum dari para pihak untuk melaksanakan prosedur lanjutan setelah PPJB. Persamaan penelitian yang dilakukan sama-sama membahas tentang peran notaris.⁶

⁵ Anton, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)', 2017.

⁶ Zunita Sari and Latifa Mustafida, 'Tinjauan Hukum Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.)', *Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta*, 3.2 (2019), 1–22.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Nursania Dasopang, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan Harahap, S.H, M.Kn) Hasil penelitian menyatakan Peranan Notaris seharusnya sesuai dengan UUJN dimana peraturan tersebut merupakan tata tertib pelaksanaan jabatannya sebagai Notaris Dengan demikian Notaris wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh ulil amri (pemerintah) dalam hal ini UUJN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi. Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undang-undang, maka secara *argumentum a contrario*, Notaris tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris).⁷

Persamaan dan perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama membahas tentang peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli di kantor Notaris, tugas dan wewenang Notaris-PPAT. Namun terdapat perbedaan yaitu penelitian yang dilakukan oleh Nursania Dasopang Membahas Tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli sedangkan peneliti membahas tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, perbedaan juga terdapat pada lokasi penelitian.

⁷ Nursania Dasopang, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan Harahap, S.H, M.Kn)', 2017, 1–21.

B. Tinjauan Teori

1. Teori Peran

a. Pengertian Peran

Peran berarti sesuatu yang dimainkan atau dijalankan. Peran didefinisikan sebagai sebuah aktivitas yang diperankan atau dimainkan oleh seseorang yang mempunyai kedudukan atau status sosial dalam organisasi. Peran menurut terminology adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa Inggris peran disebut “*role*” yang definisinya adalah “*person’s task or duty in undertaking*”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”.⁸ Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.

Sedangkan peranan merupakan tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu peristiwa. Peran adalah aktivitas yang dijalankan seseorang atau suatu lembaga/organisasi. Peran yang harus dijalankan oleh suatu lembaga/organisasi biasanya diatur dalam suatu ketetapan yang merupakan fungsi dari lembaga tersebut. Peran itu ada dua macam yaitu peran yang diharapkan (*expected role*) dan peran yang dilakukan (*actual role*).

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan. Peran merupakan

⁸ Syamsir, Torang, Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi), (Bandung: Alfabeta, 2014), 86.

aspek yang dinamis dari kedudukan (status).⁹ Apabila seorang yang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya maka dia menjalankan suatu peran. Sedangkan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh setiap orang dalam menjalankan kehidupannya. Dalam kamus bahasa Indonesia juga dijelaskan bahwa peran adalah tindakan yang dilakukan oleh seseorang dalam suatu peristiwa.

Teori peran ini merupakan sarana untuk menganalisis sistem sosial, dan peran dapat diartikan sebagai aspek dinamis dari posisi sosial societally, diakui sebagai status. Dalam teori Biddle dan Thomas membagi istilah dalam teori peran dalam 4 golongan, yaitu istilah-istilah yang menyangkut:

- 1) Orang-orang yang mengambil bagian dalam interaksi sosial
- 2) Perilaku yang muncul dalam interaksi tersebut
- 3) Kedudukan orang-orang dan perilaku
- 4) Kaitan antara orang dan perilaku.

Menurut Soerjono Soekanto peran (role) merupakan aspek dinamis dari kedudukan (status) artinya, seseorang telah menjalankan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka orang tersebut telah melaksanakan suatu peran. Keduanya tak dapat dipisahkan karena satu dengan yang lain saling tergantung, artinya tidak ada peran tanpa status dan tidak ada status dalam peran. Dalam sebuah organisasi atau kelompok setiap orang memiliki berbagai macam karakteristik dalam melaksanakan tugas, kewajiban atau tanggung jawab yang telah diberikan oleh masing-masing organisasi atau lembaga. Peran sangat penting karena dapat mengatur perilaku seseorang. Disamping itu peran menyebutkan seseorang

⁹ Nuruni dan Kustini, *Experiential Marketing, Emotional Branding, and Brand*, Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol.7 (1).(2011), diakses pukul 21.00.

dapat meramalkan perbuatan orang lain pada batas-batas tertentu sehingga seseorang dapat menyesuaikan perilakunya sendiri dengan perilaku orang-orang sekelompoknya. Ada 3 hal yang menyangkup dalam peran yaitu:

- 1) Peran meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat.
- 2) Peran adalah suatu konsep ikhwal apa yang dapat dilakukan oleh individu dalam masyarakat.
- 3) Peran dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur sosial masyarakat¹⁰

Setiap individu memiliki peranan yang berbeda-beda sesuai dengan kedudukan yang mereka tempati. Kedudukan yang mereka tempati itu menimbulkan harapan-harapan atau keinginan tertentu dari orang sekitarnya, misalnya: dalam peranan yang berhubungan dengan pekerjaan, seseorang diharapkan menjalankan kewajiban yang berhubungan dengan peran yang dipegangnya.¹¹

b. Macam- Macam Peran

Peran yang ada dalam masyarakat dapat diklasifikasi menurut bermacam-macam cara sesuai sudut pandang yang diambil. Disini akan di tampilkan sejumlah jenis-jenis peran sosial:

- 1) Peran yang diharapkan, Masyarakat menghendaki peran yang diharapkan dilaksanakan secermat-cermatnya sesuai dengan peraturan. Peran ini antara lain hakim, pilot pesawat, dan sebagainya. Peran-peran ini merupakan peran yang “tidak dapat ditawar”, harus dilaksanakan seperti yang ditentukan.

¹⁰ Sarlito Wirawan Sarwono, *Teori-Teori Psikologi* (Jakarta: Rajawali).

¹¹ David Berry, *Pokok-Pokok Pikiran Dalam Sosiologi*, Penerjemah team dari lembaga Penelitian & Perkembangan Sosiologi (LPPS) (Jakarta:CV. Rajawali,1981).hlm.99

2) Peran yang disesuaikan, Dalam melaksanakannya harus lebih luas dari pada peran yang diharapkan, bahkan kadang-kadang harus disesuaikan, peran yang disesuaikan mungkin tidak cocok dengan situasi setempat, tetapi kekurangan yang muncul dianggap wajar oleh masyarakat. Suatu peran disesuaikan bukan karena manusia pelakunya, tetapi karena faktor-faktor diluar manusia. Yaitu situasi dan kondisi yang selalu baru dan sering sulit diramalkan sebelumnya.¹²

Adapun Macam Peran atau role menurut Bruce J. Cohen, yaitu:

- a. Peranan nyata (Anacted Role) yaitu suatu cara yang betul-betul dijalankan seseorang atau sekelompok orang dalam menjalankan suatu peran.
- b. Peranan yang dianjurkan (Prescribed Role) yaitu cara yang diharapkan masyarakat dari kita dalam menjalankan peranan tertentu.
- c. Konflik peranan (Role Conflick) yaitu suatu kondisi yang dialami seseorang yang menduduki suatu status atau lebih yang menuntut harapan dan tujuan peranan yang saling bertentangan satu sama lain.
- d. Kesenjangan peranan (Role Distance) yaitu pelaksanaan peranan secara emosional.
- e. Kegagalan peran (Role Failure) yaitu kegagalan seseorang dalam menjalankan peranan tertentu.
- f. Model peranan (Role Model) yaitu seseorang yang tingkah lakunya kita contoh, tiru, diikuti.
- g. Rangkaian atau lingkup peranan (Role Set) yaitu hubungan seseorang dengan individu lainnya pada dia sedang menjalankan perannya.

¹²Dan Bagong Suyanto J Dwi Narwoko, *Sosiologi: Tes Pengantar Dan Terapan* (Jakarta: Kencana, 2004).

2. Teori Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Menurut pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan al-bai¹³ yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal albai¹³ dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata asy syira (beli). Dengan demikian, kata al-bai¹³ berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.¹³

b. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli dalam islam terdapat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275

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

Terjemahnya : "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 sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya."¹⁴

¹³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000).

¹⁴ Muhammad Hasdin Has, 'Riba Dalam Perspektif Al-Quran', *Li Falah Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1.2 (2016), 32.

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamban-Nya dengan baik dan Allah mengharamkan kepada umat Islam memakan harta sesama dengan jalan batil, misalnya dengan cara mencuri, korupsi, menipu, merampok, memeras, dan dengan jalan lain yang tidak dibenarkan Allah, kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli dengan didasari atas dasar suka sama suka dan saling menguntungkan.

Adapun dasar hukum jual beli dalam peraturan perundang-undangan diatur dalam KUHPerdara diatur pada Buku III tentang Perikatan (Van Verbintenissen) Bab 5, sehingga jual beli merupakan suatu perjanjian. Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal-balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Unsur pokok perjanjian jual beli adalah “barang dan harga”. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara, yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.”

Definisi yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdara intinya pada unsur esensialia perjanjian jual beli, ini didasarkan pada suatu pemikiran bahwa unsur benda bertalian dengan levering atau penyerahan, sedangkan unsur harga berkait dengan pembayaran, yang keduanya merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi supaya hak masing-masing pihak terealisasi sebagai ujud konkrit keuntungan yang dikejar.¹⁵

¹⁵ Mohamad Kharis Umardani, ‘Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum’, *Journal of Islamic Law Studies Volume*, 4.1 (2021), 20.

c. Akta Jual Beli

Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Saat membeli tanah atau bangunan, dokumen ini menjadi salah satu persyaratan hukum untuk melindungi Anda jika penjual melakukan pelanggaran dan dapat menyebabkan kerugian bagi Anda, dan pembeli harus memiliki bukti yang dapat diajukan ke pengadilan. Akta Jual beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan.

Akta pengikatan jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena pada dasarnya masih bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului

perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.

Satjipto Raharjo mengutip Fitzgerald menyatakan bahwa awal mula kemunculan teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran hukum alam dipelopori Plato, Zeno (pendiri aliran Stoic) dan Aristoteles (murid Plato). Aliran hukum alam menyatakan bahwa hukum bersumber dari Tuhan yang mempunyai sifat global atau universal dan bersifat abadi, selain itu antara hukum dan moral tidak boleh ada pemisahan. Penganut aliran hukum alam memandang bahwa hukum dan moral merupakan representasi dan aturan yang secara internal maupun eksternal daripada kehidupan manusia merupakan perwujudan dari hukum dan moral.¹⁶

Akta jual beli harus mematuhi aturan dan peraturan secara akurat dan lengkap. Dalam proses pembuatannya terdapat beberapa tanggal atau keterangan penting yang harus dicantumkan dalam akta jual beli sehubungan dengan kegiatan transaksi jual beli atau peralihan hak atas tanah atau bangunan yang bersangkutan. Untuk keterangan lebih lanjut, berikut beberapa syarat yang harus dicantumkan pada akta jual beli:

- 1) Tanggal atau waktu penyerahan barang
- 2) Informasi pribadi pembeli

¹⁶ Rifky Anggatiastara Cipta, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Notarius, Vol. 13 No. 2, 2020, h. 876

- 3) Data pribadi penjual
- 4) Informasi tentang tanah atau rumah yang sedang diperdagangkan. Informasi ini mencakup harga, lokasi, dan ukuran properti.
- 5) PPAT atau kop surat notaris
- 6) Hal-hal yang disepakati oleh kedua belah pihak mengenai kontrak pembelian tanah.
- 7) Tanda tangan kedua belah pihak pada kontrak penjualan dan persetujuan diatas materai.

C. Kerangka Konseptual

Penelitian ini berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus di Kota Parepare)”. Untuk memahami lebih jelas tentang penelitian ini maka dipandang perlu untuk menguraikan pengertian dari judul sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda. Pengertian ini dimaksudkan agar terciptanya persamaan persepsi dalam memahami sebagai landasan pokok dalam mengembangkan masalah pembahasan selanjutnya.

1. Hukum Ekonomi Syariah

Menurut pandangan Islam bahwa istilah hukum dan syariah merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, karena setiap kali mengkaji hukum sejatinya adalah syariah itu sendiri. Pengertian syariah menurut bahasa memiliki beberapa makna, diantaranya berarti jalan yang harus diikuti. Istilah syariah mempunyai akar yang kuat di dalam Al-Quran Surah Al- Jatsiyah : 18 seperti penjelasan firman Allah:

نُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيْعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ

Terjemahannya:

“Kemudian Kami jadikan kamu berada di atas suatu syariat (peraturan) dari urusan (agama) itu, maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti hawa nafsu orang-orang yang tidak mengetahui.

Keterikatan pelaku bisnis pada ketentuan (hukum) syariat yang berlaku, akan memberikan jalan kebenaran sekaligus batasan larangan, sehingga mampu membedakan di antara halal dan haram. Karena itu, pengembangan Hukum Bisnis Syariah merupakan alternatif baru yang bertujuan selain untuk memberikan petunjuk bagaimana mencari keuntungan yang halal bagi pelaku bisnis, juga untuk mencari keridhaan Ilahi. Perkembangan perbankan syariah diawali dengan munculnya Bank Muamalat Indonesia sekitar tahun 1992 didasarkan pada Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagai landasan hukum bank kemudian disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.

Berdasarkan petunjuk QS. al- Baqarah (2):275 dan QS. al-Nisa (4):29 yang intinya. Allah swt. telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba serta suruhan untuk menempuh jalan perniagaan dengan suka sama suka, maka setiap transaksi kelembagaan ekonomi syaria^h harus selalu dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atau yang transaksinya didasari oleh adanya petukaran antara uang dengan barang/jasa.

Masuknya unsur Islam (ekonomi syariah) dalam cita hukum ekonomi Indonesia, bukan berarti mengarahkan ekonomi nasional ke arah ideologi ekonomi agama tertentu, tetapi dikarenakan ekonomi syariah sudah lama hidup dan berkembang tidak hanya di Indonesia, tetapi juga di dunia. Sistem ekonomi syariah adalah salah satu dari sistem- sistem ekonomi lainnya seperti kapitalisme dan sosialisme. Menurut Jimly Asshiddiqie, dalam perspektif konstitusi ekonomi, kita tidak perlu terjebak dalam diskusi mengenai ideologi ekonomi. Ekonomi Syariah keberadaannya mempunyai landasan yang kuat baik secara formal syar'i maupun formal konstitusi. Secara formal syar'i, keberadaan ekonomi Syariah mempunyai landasan dalil yang kuat. Dalam konteks negara, ekonomi Syariah mempunyai landasan konstitusional. Dari uraian singkat diatas penulis akan membahas sebuah tema yang terkait dengan perekonomian syariah khususnya di Indonesia dan akan membahas khususnya mengenai bagaimanakah perkembangan dan keberadaan hukum ekonomi syariah di Indonesia.

Sebagai konstitusi ekonomi, Undang-Undang Dasar 1945 juga mengatur bagaimana sistem perekonomian nasional seharusnya disusun dan dikembangkan. Ketentuan utama Undang-Undang Dasar 1945 tentang sistem perekonomian nasional dimuat dalam Bab XIV Pasal 33. Ketentuan tentang sistem perekonomian nasional memang hanya dalam satu pasal yang terdiri dari lima ayat. Namun ketentuan ini harus dielaborasi secara konsisten dengan cita-cita dan dasar negara berdasarkan konsep-konsep dasar yang dikehendaki oleh pendiri bangsa. Selain itu, sistem perekonomian nasional harus dikembangkan terkait dengan hak-hak asasi manusia yang juga mencakup hak-hak ekonomi, serta dengan ketentuan kesejahteraan

rakyat.¹⁷ Secara filosofis, cita-cita hukum ekonomi Indonesia adalah menggagas dan menyiapkan konsep hukum tentang kehidupan ekonomi. Kehidupan ekonomi yang diinginkan adalah kehidupan berbangsa dan bernegara yang rakyatnya memiliki kesejahteraan dan keadilan sosial, sebagaimana yang dicita-citakan Pancasila. Bertolak dari cita-cita tersebut, ke depan hukum ekonomi harus menunjukkan sifat yang akomodatif terhadap : 1) perwujudan masyarakat yang adil dan makmur; 2) keadilan yang proporsional dalam masyarakat; 3) tidak adanya deskriminatif terhadap pelaku ekonomi, 4) persaingan yang tidak sehat.¹⁸

2. Notaris

Notaris merupakan salah satu pengemban profesi hukum di Indonesia selain profesi hukum yang lain seperti jaksa, hakim dan pengacara. Pengembang profesi hukum ini memiliki peranan yang vital dalam kehidupan hukum. Jaksa membidangi penuntutan terhadap terdakwa, Hakim menjalankan profesi untuk memutus perkara yang dihadapkan kepadanya dan Pengacara membela kepentingan kliennya di luar dan di dalam persidangan. Sementara Notaris lebih erat berhubungan dengan profesi hukum dalam pembuatan akta. Profesi- profesi hukum tersebut mengemban suatu profesi yang mulia dikenal “*officium nobile*”. Secara umum pemegang profesi berselimut nilai-nilai moralitas yang telah tertanam dalam setiap insan untuk menjaga harkat dan martabat profesinya.¹⁹ Berdasar Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris adalah “pejabat umum yang berwenang untuk

¹⁷ Jimly Asshiddiqy, *Implikasi Perubahan UUD 1945 Terhadap Pembangunan Hukum Nasional*, (Jakarta, Mahkamah Konstitusi, 2005), h. 20.

¹⁸ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, (Malang:Bayumedia Publishing, 2007), h.31

¹⁹ Yulies Tiena Masriani, *Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris dalam Ekonomi Islam*, *Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang*, h. 34.

membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini.” Definisi Notaris juga lebih lanjut diatur dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PjN) bahwa Notaris adalah Pejabat Umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang akta itu oleh suatu peraturan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Konsep PPAT dalam PP ini, tercantum dalam Pasal 1 angka 1, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²Dalam Pasal 1867 KUHPerdata disebutkan ada istilah Akta Autentik, dan Pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan Akta Autentik yaitu :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau di hadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Notaris bertanggung jawab mematuhi peraturan perundang-undangan dalam hal pelaksanaan tugas jabatannya, oleh karena itu berdasar tanggung jawab Notaris

yang besar terutama dalam membuat *party acte* yang berhubungan langsung dengan kepentingan para penghadap, maka Notaris perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum. Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum para penghadap sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasar kewenangan tersebut, maka memunculkan tanggung jawab bagi Notaris untuk melaksanakan perintah undang-undang.

Dalam pemberian fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah, tidak lepas dari peranan Notaris dan PPAT, karena melalui Notaris dan PPAT pihak Bank dan nasabah menuangkan perjanjian yang dibuat, agar bisa dijadikan sebagai alat bukti yang autentik atau bukti yang sempurna, sehingga para pihak yang membuat perjanjian akan terlindungi dengan adanya kepastian hukum, namun Notaris dalam menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para penghadap atau para pihak Notaris wajib “bertindak secara amanah, jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.” Dari kutipan Pasal 16 ayat (1) UUJN tersebut dapat disimpulkan bahwasanya Notaris haruslah bersikap adil dan tidak memihak salah satu pihak, melainkan Notaris haruslah netral dalam menuangkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Begitu pula dengan PPAT di dalam Kode etik PPAT disebutkan dalam Pasal 3 huruf e PPAT wajib “bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak” dari isi Pasal tersebut PPAT tidak jauh beda dengan Notaris karena PPAT juga harus bersikap jujur dan tidak berpihak dalam menjalankan tugasnya, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Perjanjian atau akad pembiayaan merupakan perjanjian pokok yang nantinya akan diikuti dengan perjanjian aksesoir atau perjanjian pengikat jaminan yang berupa Akta pemberian

Hak Tanggungan (APHT) merupakan pengikatan jaminan hutang yang dibuat di hadapan PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT adalah, “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”.

Dalam pembuatan perjanjian *accessoir* harus mengikuti perjanjian pokoknya, apabila perjanjian pokok menggunakan pembiayaan, maka perjanjian pengikatan jaminan atau *accessoir* tersebut dibuat berdasarkan penjaminan pembiayaan, di sini penulis akan mengkaji apakah perjanjian *accessoir* tersebut sudah sesuai dengan perjanjian pokoknya atau belum, atau justru perjanjian *accessoir*-nya tidak sesuai dengan perjanjian pokoknya, di sinilah letak peran Notaris dan PPAT yang sangat penting apakah Notaris-PPAT tersebut sudah melaksanakan tugas jabatannya dengan benar atau justru sebaliknya.

3. Akta jual beli

Sudah menjadi kebutuhan akan pentingnya suatu pengesahan dan perlindungan atas jaminan dalam bidang pertanahan memang perlu adanya kepastian hukum atas tanah tersebut. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dari Akta Jual Beli tanah harus di miliki oleh setiap orang atau Badan Hukum yang menguasai dan memiliki tanah tersebut, yang merupakan bukti yang mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak- pihak lainnya.

Pada umumnya kepemilikan tanah diperoleh dari kesepakatan antara penjual dan pembeli sepakat atas harga penjualan tanah tersebut, lalu datanglah Penjual dan Pembeli untuk menghadap ke PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk di buat Akta Jual Beli tanah. Biasanya para menghadap di minta untuk menyerahkan data-data yang diperlukan untuk memproses Akta Jual Beli tanah dan Balik Nama.

Langkah awal bukti tanah tersebut dari penjual di cek terlebih dahulu oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di BPN (Badan Pertanahan Nasional) sesuai letak tanahnya. Kalau sudah ada hasil pengecekan tidak ada masalah dan pembayaran sudah dibayar lunas kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli tanah antara Penjual dan Pembeli, lalu segera Pajak Penjual dan Pajak Pembeli dibayarkan dan divalidasi baru Akta Jual Beli tanah dikasih nomor dan tanggal kemudian didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional). Sampai keluar bukti kepemilikan beralih ke pihak pembeli.

Meski sudah memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut terkadang masih bisa terjadi permasalahan di kemudian hari, itu bisa terjadi kapan saja biasanya itu terjadi bilamana untuk pengurusan Akta Jual Beli tanah tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Misalnya itu terjadi bisa saja karena:

1. Tidak terdaftar nomor dan tanggal Akta Jual Beli tanah di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
2. Dari Pihak Penjual tidak merasa menjual tanahnya dan menandatangani Akta Jual Beli tanah yang dibuat di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut.
3. Pihak Pembeli selaku pemilik Akta Jual Beli tanah yang dibuat di PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tidak bisa memproses Pembuatan sertipikat dikarenakan setelah dilakukan pengukuran atas tanah tersebut ternyata hasilnya sudah menjadi sertipikat atas nama orang lain.

Oleh karena itu sebaiknya jika terjadi transaksi jual beli tanah baiknya dibuatkan suratnya dengan benar dan sesuai prosedurnya biar dikemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan oleh para pihak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang, didalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum.
2. Kekuatan pembuktian formal, yang dimaksud adalah membuktikan kebenaran dari akta apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum diadakan menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, yang maksudnya adalah membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta itu. Tentunya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan, agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

Tentunya sebagai pejabat umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta-akta mengenai tanah harus mempunyai kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan, agar akta-akta yang

dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka segala hal yang bertalian dengan akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang, merupakan tugas dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta harus dibuat dihadapannya.

Tetapi terkadang pada praktiknya tidak semua akta-akta PPAT dibuat di hadapan PPAT memang betul didalam akta dibuat di hadapan PPAT tetapi dalam praktiknya misalnya dalam pelaksanaan penandatanganan akta terkadang diwakili oleh staf PPAT yang nya biasanya dipercayai untuk mewakili PPAT tersebut dan itu yang bisa menjadi kemungkinan kalau staf PPAT tidak amanah dalam menjalankan tugasnya yang menjadi penyebab akta bisa menjadi cacat hukum kalau tidak sesuai dengan prosedur yang benar. Bukan hanya itu saja terkadang bisa saja terjadi jika proses pembuatan akta melalui jasa atau makelar. Dan supaya aman dan tidak terjadi hal-hal yang tidak di inginkan harus sesuai prosedur yang benar dalam pelaksanaan penandatanganan akta di hadapan PPAT langsung antara penjual dan pembeli.

Adapun mengenai institusi khusus yang bertugas untuk melakukan pendaftaran tanah dan mengeluarkan surat tanda bukti hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan dibidang

hukum. Barang yang mempunyai objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidaknya tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada sipembeli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari suatu bidang tanah tersebut. Oleh karena tersebut diatas,

masalah satu pilar pembangunan nasional yang mendapat prioritas utama adalah pembangunan dibidang hukum.

Dengan demikian karena ada beberapa permasalahan yang terjadi tentang bukti kepemilikan tanah terkadang juga menimbulkan kerugian baik penjual atau pembeli atas bukti kepemilikan sertifikat tanah tersebut yang bermasalah karena dipermasalahkan oleh pihak yang merasa dirugikan. Misalkan putusan perkara di pengadilan yang merupakan perkara penyerobotan tanah terhadap milik orang lain dalam Putusan Nomor 750/Pid.B/2017/PN Tjk yang pada akhirnya dikembalikan tanah yang dijual oleh pihak lain dengan melakukan pembatalan dan mengembalikannya kepada pihak semula. Yang menjadi dasar disini memakai teori keadilan, sesuai pendapat dari Thomas Hobbes keadilan adalah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dasar yuridisnya ada pada Pasal 385 ke 1e KUHPidana yang berbunyi sebagai berikut:

Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau menjadikan tanggungan utang, sesuatu hak atas tanah bangsa Indonesia atau tanah Negara atau bangunan, pekerjaan, penanaman atau persemaian, yang di atasnya orang sedang menggunakan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan di atas, sedang ia mengetahui bahwa ada orang lain yang berhak atau turut berhak atas benda-benda tersebut.

Salah satu syarat dalam pembuatan akta notaris, yaitu harus ada keinginan para pihak . tanpa ada keinginan para pihak, notaris tidak akan membuat akta kepada siapa pun. Karenanya dalam konstruksi semacam ini notaris bukan pihak. Akan tetapi, ternyata dalam praktek dan juga dipahami oleh para komunitas hukum yang lainnya,

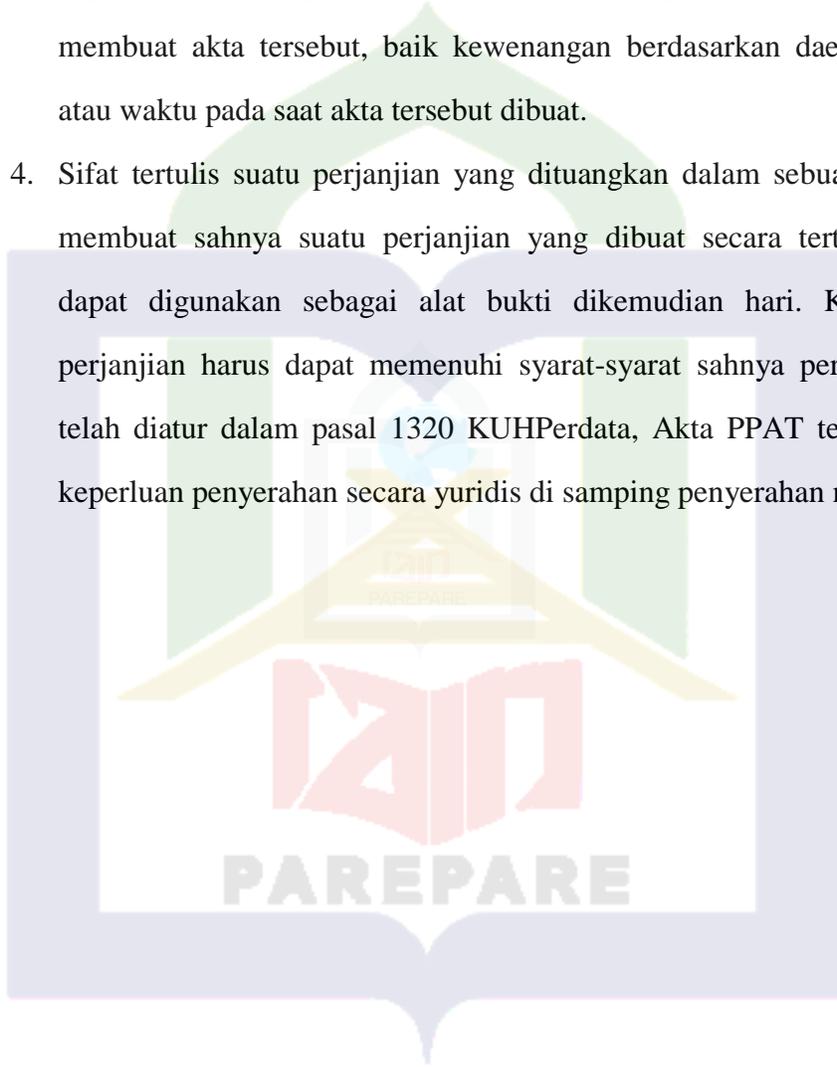
baik pengacara, jaksa, hakim, maupun kepolisian senantiasa memosisikan notaris sebagai pihak. Sebagai pejabat, batasan wewenang seseorang adalah ketika dia masih menjadi pejabat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Demikian juga dengan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dibatasi oleh umur, sehingga Notaris memiliki batas waktu dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Tidak dijelaskan mengenai batas waktu pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya. Karena jelas dalam pasal 65 UUJN hanya menyebutkan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris Bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris dan tidak ada batas waktu disana sehingga jika diperhatikan secara seksama maka notaris harus bertanggungjawab atas akta selama hidupnya meskipun dia sudah berhenti atau sudah tidak menjabat lagi sebagai notaries.

Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewenangan membuat akta otentik ini merupakan permintaan para pihak dan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

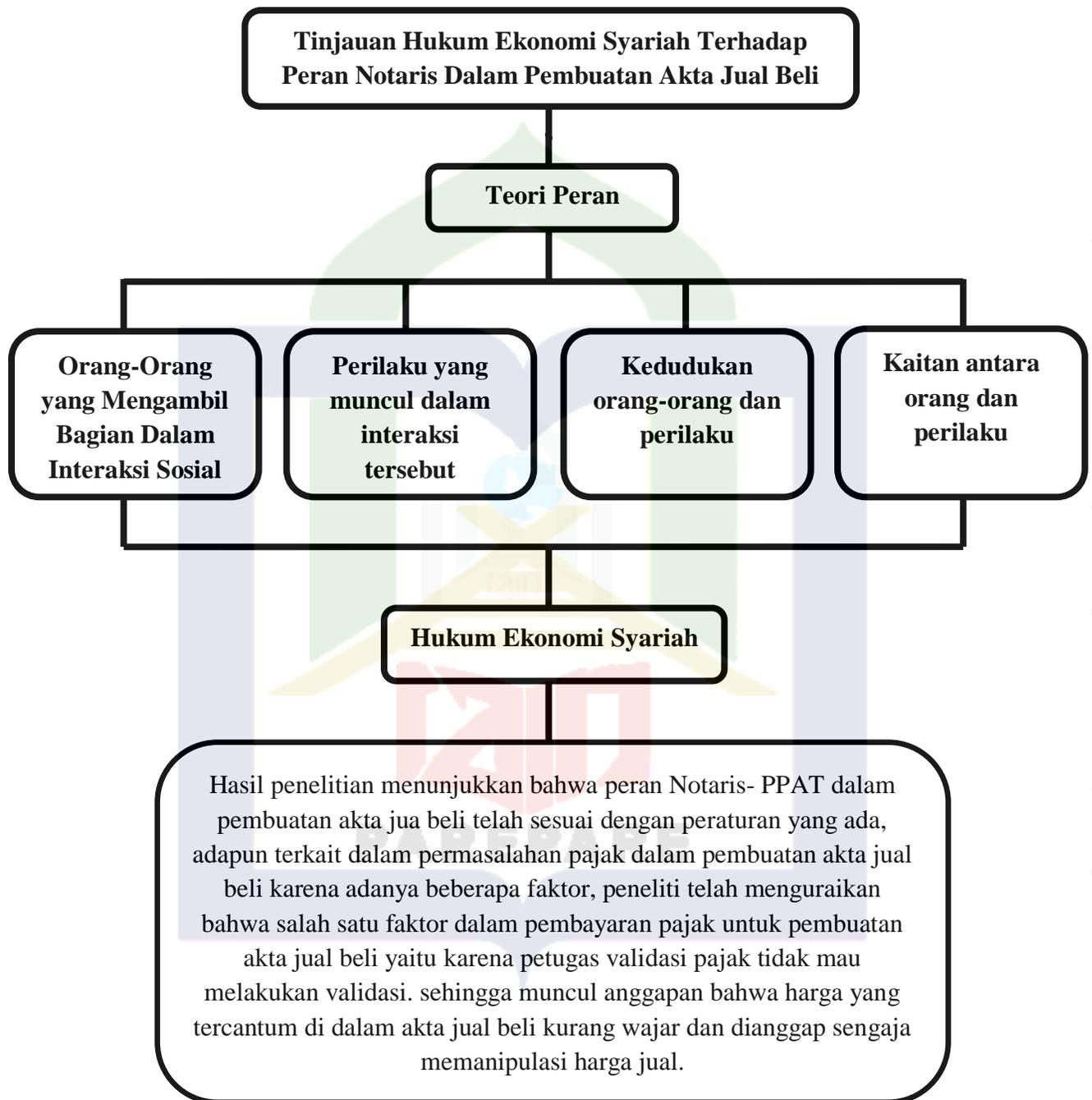
1. Kesepakatan para pihak,
2. Kecakapan untuk membuat satu perikatan,
3. Objek/hal yang tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Jadi untuk suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum diatas. Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur unsur yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang.
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnyanya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis di samping penyerahan nyata.



D. Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

Pada metode penelitian ini, penulis memberikan beberapa kajian yang merujuk pada karya tulis ilmiah IAIN Parepare yaitu, pendekatan dan jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, focus penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan dan pengelolaan data, uji keabsahan data, dan teknik analisis data.

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Melihat dari permasalahan yang ada, penelitian ini dikategorikan dalam pendekatan normatif deskriptif yang pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama menelaah asas-asas hukum peraturan perundang-undangan.²⁰ Kemudian merujuk pada permasalahan yang di kaji, penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian kualitatif. Yang dimana penelitian kualitatif ini adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistic atau bentuk hitungan lainnya.

Metode ini berusaha memahami dan menafsirkan makna suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami obyek yang diteliti secara mendalam yang bertujuan untuk mengembangkan konsep sensitivitas pada masalah yang dihadapi, menerangkan realitas yang berkaitan dengan penelusuran teori dan mengembangkan pemahaman akan satu dan lebih dari fenomena yang dihadapi. Umumnya kualitatif ini bersifat

²⁰ Robie Hakim, *Meruy, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, Jurnal Hukum, Vol.5, No.3, Maret, 2006, h. 89

informan yang berkembang terus (*snowball*) secara bertujan sampai data yang dikumpulakn dianggap memuaskan atau jenuh.²¹

Tentang metode penelitian kualitatif, Creswell mendefinisikannya sebagai suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan agak luas. Informasi tersebut biasanya berupa kata atau teks. Data yang berupa kata-kata atau teks tersebut kemudian dianalisis. Hasil analisis dapat berupa penggambaran atau deskripsi atau dapat pula dalam bentuk tema – tema. Dari data – data itu peneliti membuat *interpretasi* untuk menangkap arti yang terdalam. Sesudahnya peneliti membuat permenungan pribadi (*self-reflection*) dan menjabarkannya dengan penelitian – penelitian ilmuwan lain yang dibuat sebelumnya. Hasil akhir dari penelitian kualitatif dituangkan dalam bentuk laporan tertulis. Laporan tersebut agak fleksibel karena tidak ada ketentuan baku tentang struktur dan bentuk laporan hasil penelitian kualitatif. Tentu saja hasil penelitian kualitatif sangat dipengaruhi oleh pandangan, pemikiran, dan pengetahuan peneliti karena data tersebut diinterpretasikan oleh peneliti. Oleh karena itu, sebagian orang menganggap peneliti kualitatif agak bias karena pengaruh dari peneliti sendiri dalam analisis data.²²

Pendekatan kualitatif ini memang tidak membutuhkan data yang banyak dan lebih bersifat *monografis*, atau berwujud kasus-kasus. Berbeda halnya dengan pendekatan kuantitatif yang membutuhkan banyak data atau berjumlah besar

²¹ Khadijah Ra, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jurnal Hukum, h. 3-6

²² Conny R. Semiawan, *Metode Penelitian Kualitatif : Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*, (Jakarta: PT Grasindo, 2010), h. 6-9.

sehingga dalam mengkualifikasi dalam kategori-kategori lebih mudah.²³ Dalam merinci aneka macam penelitian, Soejono Soekanto membedakan penelitian hukum dari sudut tujuannya adalah penelitian hukum normatif, dan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Dalam penelitian ini termasuk penelitian sosiologis atau empiris yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektifitas hukum dalam dinamika sosial kemasyarakatan. Untuk itu hukum seringkali dihubungkan dengan dinamika kemasyarakatan yang sedang dan akan terjadi.²⁴

B. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada kajian terhadap hukum Ekonom Syariah terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli yang ada di kota Parepare.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data penelitian ini menggunakan data yang bersumber hasil wawancara serta dokumen-dokumen dalam bentuk sekunder. Adapun sumber data dalam penelitian ini yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Data Primer

Data primer (*primary data*) yaitu data yang diperoleh langsung dari objek yang akan diteliti. Data primer yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, obeservasi, maupun laporan dokumen yang kemudian diolah oleh peneliti.

²³ Amiruddin & H. Zainal Hasikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006) h. 167-168

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006) h.51

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur, jurnal, buku, maupun data-data yang berhubungan dengan tujuan penelitian data yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, dan disertasi. Adapun data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari literatur-literatur yang berkaitan dengan topic penelitian baik berupa buku, jurnal, skripsi, dan karya tulis ilmiah lainnya ataupun yang bersumber dari internet.²⁵

D. Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Data

Teknik pengumpulan data adalah mencari, mencatat, dan mengumpulkan semua secara objektif dan apa adanya sesuai dengan hasil observasi yaitu pencatatan. Menurut Sugiyono. Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan sangat penting dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang benar akan menghasilkan data yang memiliki kredibilitas tinggi, dan sebaliknya.²⁶ Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan data-data. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu langsung dari lokasi penelitian agar dapat memperoleh data-data yang lebih akurat dalam objek penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*interview*) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian dilapangan (lokasi).²⁷ Berdasarkan

²⁵ Suharsimi Arikunto, *Jenis dan Sumber Data Edisi Revisi*, Jurnal Hukum, h. 23

²⁶ Materi Kuliah Metodologi Penelitian PPs. UIN Maliki Malang, *Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif*

²⁷ Lukman Nul Hakim, *Ulasan Metodologi Kualitatif: Wawancara Terhadap Elit*, Jurnal Aspirasi, Vol. 4, No.2, Desember, 2013, h. 170

jenisnya, penulis menggunakan metode interview bebas terpimpin, yaitu proses interview dimana interviewer menggunakan daftar pertanyaan, akan tetapi dapat dimungkinkan keluar dari daftar pertanyaan, mengikuti situasi interview Metode ini akan ditujukan kepada Notaris – PPAT yaitu Ibu Andi Hariany, S.H., M.Kn selaku pemilik Kantor Notaris itu sendiri.

2. Pengamatan (*Obsevasi*)

Observasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang sangat lazim dalam metode penelitian kualitatif. Observasi hakikatnya merupakan kegiatan dengan menggunakan pancaindera, bisa penglihatan, penciuman, pendengaran, untuk memperoleh informasi yang diperlukan untuk menjawab masalah penelitian. Hasil observasi berupa aktivitas, kejadian, peristiwa, objek, kondisi atau suasana tertentu, dan perasaan emosi seseorang. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran riil suatu peristiwa atau kejadian untuk menjawab pertanyaan penelitian.

Dalam sebuah penelitian kualitatif, ketika metode wawancara sudah dilakukan, maka data yang dikumpulkan akan merupakan pandangan dan pendapat individu-individu yang diwawancara melalui perkataan. Dalam penelitian kualitatif, data akan menjadi lebih baik dan lebih valid ketika juga dilengkapi dengan analisa mengenai perilaku dan konteks subyek dan obyek penelitian. Untuk keperluan inilah maka metode observasi lebih tepat untuk digunakan. Schensul dalam Given berpendapat bahwa observasi merupakan hal yang sangat fundamental dalam penelitian kualitatif. Observasi bermanfaat untuk mengumpulkan berbagai data perilaku atau interaksi sosial. Observasi juga merupakan kontinum dari partisipatif (peneliti diterima sebagai seseorang yang secara rutin hadir dalam sebuah komunitas untuk mempelajari

komunitas tersebut) sampai dengan non partisipatif (peneliti adalah orang luar yang melaksanakan observasi teratur tanpa berinteraksi dengan komunitas).²⁸

3. Dokumentasi

Selain melalui wawancara dan observasi, informasi juga bisa diperoleh lewat fakta yang tersimpan dalam bentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cenderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya. Data berupa dokumen seperti ini bisa dipakai untuk menggali informasi yang terjadi di masa silam. Peneliti perlu memiliki kepekaan teoretik untuk memaknai semua dokumen tersebut sehingga tidak sekadar barang yang tidak bermakna.²⁹ Pengertian dari kata dokumen ini menurut Louis Gottschalk (1986; 38) seringkali digunakan para ahli dalam dua pengertian, yaitu: pertama, berarti sumber tertulis bagi informasi sejarah sebagai kebalikan daripada kesaksian lisan, artefak, peninggalan-peninggalan terlukis, dan petilasan-petilasan arkeologis. Kedua, diperuntukan bagi surat-surat resmi dan surat-surat negara seperti surat perjanjian, undang-undang, hibah, konsesi, dan lainnya. Lebih lanjut, Gottschalk menyatakan bahwa dokumen (dokumentasi) dalam pengertiannya yang lebih luas berupa setiap proses pembuktian yang didasarkan atas jenis sumber apapun, baik itu yang bersifat tulisan, lisan, gambaran, atau arkeologis.³⁰

Penggunaan dokumen pribadi yaitu catatan atau karangan seseorang secara tertulis tentang tindakan, pengalaman dan kepercayaan khususnya masalah tradisitradisi dalam perkawinan. Hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran nyata

²⁸ Dr. Tutik Rachmawati, S.IP., MA., *Metode Pengumpulan Data dalam Penelitian Kualitatif*, Jurnal Ilmu Sosial, h. 27

²⁹ Materi Kuliah Metodologi Penelitian PPs. UIN Maliki Malang, *Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif*

³⁰ Salman Hasibuan dkk, *Studi Teks dan Dokumentasi*, Jurnal, h.9

tentang kondisi sosial, dan arti berbagai faktor di sekitar obyek penelitian, dan tidak menutup kemungkinan dokumentasi secara verbal seperti buku-buku, catatan-catatan, majalah-majalah, surat kabar, internet tanskrip dan lain sebagainya yang berhubungan langsung dengan masalah yang dikaji.³¹

E. Uji Keabsahan Data

Dalam penelitian ini, peneliti harus berusaha memperoleh data yang valid dalam penelitian kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti. Untuk menghindari kesalahan dalam pengambilan data, maka keabsahan data perlu diuji dengan beberapa cara sebagai berikut:

1. Uji Kredibilitas (*credibility*)

Uji kredibilitas yang digunakan untuk menetapkan keabsahan data atau meyakinkan hasil data yang diperoleh di lapangan dapat dipercaya dan benar-benar akurat menggunakan triangulasi.

2. Uji Dependabilitas (*dependability*)

Uji dependabilitas pada penelitian kualitatif disebut realibilitas. Penelitian kualitatif dikatakan reliabel jika pembaca dapat mengulangi proses penelitian yang dijalankan peneliti. Uji dependabilitas melalui audit seluruh proses penelitian yang dilakukan peneliti oleh auditor netral atau pembimbing.³²

³¹ Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Press, 2012), h.130

³² Syarifuddin Nanti Fudi, *Keabsahan data*, h. 4-5

F. Teknik Analisis Data

Dalam teknik analisis data, penulis harus memahi mengenai aspek-aspek objek penelitian. Data penelitian yang digunakan yaitu kualitatif Data kualitatif berbentuk deskriptif, berupa kata-kata lisan atau tulisan tentang tingkah laku manusia yang dapat diamati (Taylor dan Bogdan, 1984).³³

Noeng Muhadjir mengemukakan pengertian analisis data sebagai “upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara, dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna.” Dari pengertian itu, tersirat beberapa hal yang perlu digarisbawahi, yaitu (a) upaya mencari data adalah proses lapangan dengan berbagai persiapan pralapanan tentunya, (b) menata secara sistematis hasil temuan di lapangan, (c) menyajikan temuan lapangan, (d) mencari makna, pencarian makna secara terus menerus.

Selanjutnya, pada penelitian ini menggunakan analisa deduktif, artinya data yang diperoleh dan dihasilkan di lapangan secara umum disimpulkan pada akhir penulisan. Menurut Miles dan Huberman, ada tiga metode dalam analisis data kualitatif, yaitu reduksi data, model data, dan penarikan/verifikasi kesimpulan.

1. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemustan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Proses ini berlangsung terus menerus selama

³³ Dina Fatma Adriyani, *Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Kualitatif*, h. 23

penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul sebagaimana terlihat dari kerangka konseptual penelitian, permasalahan studi, dan pendekatan pengumpulan data yang dipilih peneliti. Reduksi data meliputi: (1) meringkas data, (2) mengkode, (3) menelusur tema, (4) membuat gugus-gugus. Caranya: seleksi ketat atas data, ringkasan atau uraian singkat, dan menggolongkannya ke dalam pola yang lebih luas.

Meringkas hasil pengumpulan data ke dalam konsep, kategori, dan tema-tema, itulah kegiatan reduksi data, pengumpulan data dan reduksi data saling berinteraksi dengan melalui konklusi dan penyajian data, ia tidak bersifat sekali jadi, tetapi secara bolak balik, perkembangannya bersifat sekuensial dan interaktif, bahkan melingkar. Kompleksitas permasalahan bergantung pada ketajaman pisau analisis. Glasser dan Strauss memunculkan konsep komparasi secara konstan yang mereka maknakan sebagai suatu prosedur komparasi untuk mencermati padu tidaknya data dengan konsep-konsep yang dikembangkan untuk merepresentasikannya, padu tidaknya data dengan kategori-kategori yang dikembangkan, padu atau tidaknya generalisasi atau teori dengan data yang tersedia, serta padu dan tidaknya keseluruhan temuan penelitian itu sendiri dengan kenyataan lapangan yang tersedia. Dengan demikian, komparasi secara konstan tersebut lebih ditempatkan sebagai prosedur mencermati hasil reduksi data atau pengolahan data guna memantapkan keterandalan bangunan konsep, kategori, generalisasi atau teori beserta keseluruhan temuan penelitian itu sendiri sehingga benar-benar padu dengan data maupun dengan kenyataan lapangan.³⁴

³⁴ Ahmad Rijali, *Analisis Data Kualitatif*, Jurnal Alhadhara, Vol.17, No.33, Januari-Juni, 2018, h. 34

2. Model Data/ Penyajian Data

Alur penting yang kedua dari kegiatan analisis data adalah penyajian data. Penyajian data di sini sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data ini berbentuk teks naratif, teks dalam bentuk catatan-catatan hasil wawancara dengan informan penelitian sebagai informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan tentang fenomena. Kalau dalam penelitian kuantitatif penyajian data ini dapat disajikan dalam bentuk tabel, grafik dan sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah difaham. Pada umumnya teks tersebut berpencar-pencar, bagian demi bagian, tersusun kurang baik. Pada kondisi seperti peneliti mudah melakukan suatu kesalahan atau bertindak secara ceroboh dan sangat gegabah mengambil kesimpulan yang memihak, tersekat-sekat dan tidak berdasar. Kecenderungan kognitifnya adalah menyederhanakan informasi yang kompleks ke dalam kesatuan bentuk yang disederhanakan dan selektif atau konfigurasi yang mudah dipahami.³⁵

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles dan Huberman menyatakan “the most frequent form of display data for qualitative research data in past has been narrative text”. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang

³⁵ Sugiyono, Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D) (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 338-344.

terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Selanjutnya disarankan, dalam melakukan display data, selain dengan teks naratif, juga dapat berupa grafik, dan martrix.³⁶

3. Penarikan Kesimpulan/ Verifikasi Kesimpulan

Kegiatan analisis ketiga yang penting adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Dari permulaan pengumpulan data, seseorang penganalisis (peneliti) mulai mencari makna dan prosesnya.³⁷ Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan bersifat sementara, dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data selanjutnya.

Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, dibuktikan oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.³⁸

³⁶ Dr. tjipto Subadi, M.Si, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press), 2006, h. 68-89

³⁷ Dr. tjipto Subadi, M.Si, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press), 2006, h. 68-89

³⁸ Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), h. 227

Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pembuatan Akta Jual Beli Notaris-PPAT di Kota Parepare

Bentuk akta kenotariatan ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undang setingkat dengan undang-undang. Dalam bahasa yang lain, terdapat suatu konsistensi dalam satu sistem hukum dan satu-satunya yang berwenang dalam pembuatan akta otentik adalah Notaris yang didasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik.

Notaris memiliki sumpah dalam melakukan praktik dan jabatannya yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang republik indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, bahwa Notaris akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.³⁹ Dalam notaris, Akta Jual Beli (AJB) tanah adalah dokumen yang membuktikan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Dokumen ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu.

³⁹ Mulyana, Dedy, and Rika Kurniasari Abdughani. "Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum." *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 2021, h. 106-118.

AJB merupakan dokumen penting untuk melakukan peralihan hak milik tanah dari pemilik lama ke pemilik baru atau bahasa lainnya balik nama.

Praktik pembuatan akta jual beli, untuk pembuatannya sebenarnya bukan dari pihak Notaris, yang bahwa dalam melakukan pembuatan akta jual beli itu dilakukan oleh PPAT, sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Bustan Selaku kepala Notaris yang ada di kota Parepare ini, yang mengatakan bahwa:

“sebenarnya tujuan untuk itu bukan kewenangan Notaris tetapi PPAT jadi tugasnya itu berpisah satu Notaris satu PPAT, tetapi terkait untuk jual beli itu kewenangan dari PPAT. jadi saya bertindak sebagai pembuat akta tanah, jadi ada dua jabatan yang melekat dan masing-masing berbeda”⁴⁰

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diuraikan bahwa praktik pembuatan akta jual beli hanya dilakukan oleh PPAT.

Adapun yang dikatakan oleh ibu Andi Hariany, S.H., M.Kn bahwa notaris dan PPAT itu sering dianggap serupa namun untuk praktiknya sendiri terdapat perbedaan, sebagaimana yang telah dikatakan oleh ibu. selaku kepala Notaris Kota Parepare, , yang mengatakan bahwa:

“Notaris itu ada di undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris dia berwenang membuat data autentik yang berhubungan dengan perjanjian dan warisan dan tidak ada hubungannya dengan tanah, sedangkan PPAT, dia membuat data autentik yang berhubungan dengan tanah jadi untuk praktiknya pembuatan akta jual beli atau AJB dilakukan oleh PPAT, nah Notaris itu berwenang atau melakukan penyusunan dari akta autentik, kita sama-sama berwenang dalam hal itu tapi untuk tugasnya itu berbeda. Notaris itu diangkat secara resmi dari Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia, kalau

⁴⁰ Bustan. S.H., M.Kn. Kepala Notaris/PPAT Jl. Andi Mappatola No. 29. Ujung Sabbang, Kec. Ujung, 91131, Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 18 Januari 2024

PPAT diangkat secara langsung oleh BPN atau Badan Pertanahan Nasional. Untuk peraturan ”.⁴¹

“kalau lebih jelasnya untuk praktiknya PPAT itu, dia membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan itu dari peraturan yang berlaku”.⁴²

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa, dalam praktik Notaris dan PPAT keduanya sebenarnya memiliki kewenangan tetapi dengan tugas yang berbeda. Yang mana PPAT adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik tentang perbuatan hukum tertentu. Beberapa di antaranya termasuk hak atas satuan rumah susun atau tanah. Notaris PPAT sama-sama memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik. Namun, PPAT diberi kewenangan dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan tanah. Adapun notaris lebih berwenang dalam penyusunan akta autentik secara umum, selain yang berhubungan dengan hak atas tanah.

Untuk contoh pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Notaris-PPAT yaitu terlebih dahulu untuk menyiapkan dokumen pembeli yang terdiri dari:

1. Salinan Kartu Tanda Penduduk
2. Salinan Kartu Keluarga
3. Salinan Akta Nikah (bila sudah menikah)
4. Salinan NPWP
5. Tanda bukti lunas pembayaran BPHTB

⁴¹ Andi Hariany, S.H., M.Kn. Kepala Notaris Jl. Bau Massepe No.97 Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 18 Januari 2024

⁴² Andi Hariany, S.H., M.Kn. Kepala Notaris Jl. Bau Massepe No.97 Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 18 Januari 2024

6. Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani
7. AJB dari PPAT

Kemudian dilengkapi dengan dokumen penjual yang terdiri dari:

1. Salinan Kartu Tanda Penduduk
2. Salinan Kartu Keluarga
3. Salinan Akta Nikah
4. Sertifikat Hak Atas Tanah
5. Bukti lunas pembayaran PPh

Setelah dokumen-dokumen selesai maka proses pembuatan akta jual beli telah disepakati dengan isi AJB, dan AJB dapat ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi. Kemudian dilakukannya penyerahan dokumen AJB dan balik nama kepemilikan Tanah.

Notaris sendiri, ia melakukan pembuatan akta seperti perjanjian perikatan jual beli. Perjanjian kredit, perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerja sama, pendirian badan hukum (contoh: pendirian dan atau perubahan perseroan terbatas, yayasan, koperasi), pendirian badan usaha (contoh: persekutuan komanditer atau cv (*commanditair vennootschap*), firma, dll.

Wewenang Notaris selain sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik, juga bertindak sebagai perantara dan pencatat kehendak para pihak dalam proses jual beli. Sebagian besar masyarakat menggunakan dan mempercayakan pengurusan jual beli kepada Notaris - PPAT karena ketidaktahuan soal proses hukum balik nama hak atas tanah dan minimnya pengetahuan yang dimiliki dalam tahapan yang harus dilewati pada proses jual beli di instansi terkait. Selain peran sebagaimana

tersebut dalam pembuatan akta lainnya, notaris berfungsi pula sebagai saksi telah dilakukannya suatu akta, kesepakatan atau transaksi diantara para pihak. Dalam praktiknya, Notaris juga berfungsi sebagai pihak yang dianggap menjadi formalitas apakah perjanjian yang dibuat telah sah atau tidak menurut hukum melalui tahapan-tahapan dalam proses yang dilakukan dalam suatu perjanjian.

Untuk praktiknya sendiri PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Sebagaimana yang dijelaskan oleh ibu Rahmania S.H., M.Kn tentang praktik pembuatan akta jual beli, yang mengatakan bahwa:

“jadi untuk pembuatannya itu, pertama kita kumpulkan semua dulu untuk berkas-berkas dari client, setelah berkas itu lengkap lalu kita masukkan pajak BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan), setelah pajak selesai kemudian dilanjutkan untuk pembuatan akta jual beli, jadi setelah itu ada yang dikatakan dengan penomoran dan pengecekan untuk akta yang dibuat kalau sudah dinomori maka pembuatannya itu selesai namun sebelumnya itu, untuk pajaknya semua harus diselesaikan secara rinci kalau tidak selesai maka akta jual beli ini tidak bisa dikatakan sah, nah kendalanya itu biasa ada pada tanda tangan dan pajaknya makanya dia kadang lama prosesnya, jadi kalau tidak selesai maka tidak sah.”⁴³

Berdasarkan hasil wawancara di atas, bahwa untuk praktik pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT yaitu dengan mengumpulkan semua berkas, sebelum akta dibuat, PPAT meminta kepada para pihak untuk mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan yaitu:

⁴³ Rahmania, S.H., M.Kn. Kepala Notaris Jl. Pancasila Utara No.2 , Ujung Bulu, Kec. Ujung 9111. Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 27 Januari 2024

- a) KTP pemberi dan penerima hibah (suami dan istri)
- b) KTP dari seluruh calon ahli waris pemberi hibah
- c) KK pemberi dan penerima hibah
- d) PBB dan bukti bayarnya (kantor pajak meminta bukti)
- e) Pelunasan pembayaran PBB dalam 5 tahun terakhir)
- f) NPWP (bila diperlukan)
- g) Sertifikat asli (untuk pengecekan)
- h) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa
- i) Mengibahkan (bila dikuasakan)
- j) KTP dari seluruh calon ahli waris pemberi hibah

Kemudian untuk prosesnya dilakukan dan diselesaikannya pajak-pajak untuk akta jual beli tersebut, jika pajak-pajak yang ada dalam proses pembuatannya tidak selesai maka akta tersebut tidak sah.

Berdasarkan penjelasan dan hasil wawancara di atas, peneliti menguraikan bahwa dalam praktik pembuatan akta jual beli, terdapat Kebutuhan alat bukti yakni akta autentik tidak lepas dari kedudukan akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dalam hukum perdata. Selanjutnya, terdapat syarat-syarat untuk autentisitas Akta PPAT sebagai berikut:

- a) Dibuat dengan bentuk yang telah ditetapkan undang-undang,
- b) Dibuat oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang,
- c) Dibuat dan diterbitkan di dalam daerah kerja ppat,
- d) Objek berada di dalam daerah kerja PPAT” 18 pada pasal 1867 KUH Perdata disebutkan istilah akta autentik, dan pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan unsur, yaitu akta tersebut harus dibuat oleh ataupun

di hadapan pejabat umum, akta dibuat dalam bentuk-bentuk yang sudah diatur dalam perundang-undangan, dan Pejabat umum yang membuat akta tersebut harus memiliki suatu wewenang untuk melakukan pembuatan akta.

Bisa diartikan untuk akta autentik mempunyai syarat yang harus dipenuhi agar dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta autentik terdapat semua unsur sebagai bukti yakni tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Artinya, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang kebenaran akta tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan suatu putusan pengadilan. Untuk memenuhi sifat autentik atas akta tersebut, maka dalam hal ini pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT sesuai dengan penjelasan pasal 22 PP No. 37/1998 diatur bahwa Akta PPAT dibacakan sendiri oleh PPAT hal ini harus dimaknai bahwa Akta PPAT harus dibacakan oleh PPAT itu sendiri, bukan oleh stafnya atau para pihak berbeda hal nya dengan akta Notaris, dimana notaris tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembacaan akta dihadapan penghadap, dengan catatan penghadap menghendaki bahwa akta tidak dibacakan oleh notaris, namun segala perbuatan tersebut harus dicantumkan dalam akhir akta bahwa akta tidak dilakukan pembacaan karena penghadap telah melakukan pembacaan terhadap akta tersebut dan telah memahami isi dari akta tersebut, dan juga pada minuta akta harus di paraf oleh penghadap dan semua yang terlibat pada halaman yang tidak dibacakan.⁴⁴

⁴⁴ Yusup, Deni K. *“Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah).* h. 701.

Adapun peneliti telah menguraikan bahwa dalam melakukan praktik pembuatan dan mengurus akta jual beli (AJB), memiliki persyaratan yaitu:

- a) Pemohon menyampaikan berkas permohonan pembuatan AJB ke loket atau meja pelayanan
- b) Petugas Pembuat Akta Tanah Sementara akan melakukan pemeriksaan berkas
- c) Jika dinyatakan lengkap maka petugas akan memastikan kembali keaslian dokumen di depan penjual dan pembeli tanah.
- d) Petugas PPAT akan membacakan akta sekaligus menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.
- e) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi, dan PPAT.
- f) Akta Jual Beli Tanah diserahkan ke pemohon.

Notaris dan PPAT wajib taat terhadap peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh ulil amri (pemerintah) dalam hal ini UUJN, yang mencakup tentang kewenangan, kewajiban, larangan dan sanksi. Jika Notaris mempunyai kewenangan yang ditentukan oleh undang-undang, maka, Notaris tidak berwenang melakukan tindakan di luar kewenangannya yang sudah ditentukan (misalnya saja membuat akta di luar wilayah jabatan Notaris). Dengan demikian, bahwa dengan tidak melakukan tindakan di luar kewenangan itu termasuk menjalankan perintah ulil amri.

B. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Notaris-PPAT Di Kota Parepare

Peran didefinisikan sebagai sebuah aktivitas yang diperankan atau dimainkan oleh seseorang yang mempunyai kedudukan atau status sosial dalam organisasi. Peran menurut terminology adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah sebagai pejabat yang bertugas untuk mencatat dan membukukan bahwa telah terjadi suatu perjanjian peralihan hak yang sifatnya tertulis dan akta tersebut harus dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional. Selain itu peran Notaris-PPAT yang tak kalah penting adalah sebagai saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Notaris-PPAT juga dalam praktiknya menjadi pihak yang memberikan keputusan sah atau tidaknya perjanjian yang telah dibuat tersebut. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

1. Kedudukan Notaris

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah (vide Pasal ayat (2) PP No. 37 tahun 1998). Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum

tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya. Sedangkan untuk PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dengan demikian, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuat oleh PPAT diberi kedudukan sebagai akta otentik. Sertifikat merupakan bukti terkuat dan terpenuh dari kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA No. 5 tahun 1960). Dengan memiliki sertifikat seseorang dianggap sah menduduki dan memiliki tanah serta melakukan hubungan hukum maupun transaksi terhadap tanah tersebut.

Di dalam PP No. 37 tahun 1998, di samping mengenal PPAT juga ada yang disebut PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara adalah Pejabat membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu (Pasal 1 butir 2 dan 3 PP No. 37 tahun 1998). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁴⁵

⁴⁵ Iftitah, Addien. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Lex Privatum*, 2014, h. 67.

Dilihat tugas pokok, maupun kewenangan PPAT, maka peneliti telah menyimpulkan bahwa dalam melaksanakan Pensektipikatan Tanah. PPAT telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa:

- a) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan tertentu; pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Dalam melakukan praktik kenotarian, tentunya Notaris-PPAT memiliki peran dalam pembuatan AJB, Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas

tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris-PPAT akan memudahkan pendaftaran balik nama. Dengan demikian, adanya pendaftaran balik nama yang tertib akan membantu terciptanya catur tertib di bidang pertanahan yang meliputi, tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Adapun fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam jual beli hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat tanahnya.

Adapun untuk peran yang dilakukan oleh Notaris Bustan selaku kepala Notaris-PPAT Kota Parepare dan dalam menanggapi hal tersebut, dalam melakukan praktik dan perannya, menurut bapak Bustan bahwa:

“untuk itu ada dua jabatan dalam Notaris dan PPAT, untuk perannya akta jual beli saya bertindak sebagai PPAT jadi bukan Notaris. Nah, untuk jual beli itu bila ada objek dan ada kesepakatan, dan pencocokan harga baru kita laksanakan, dan untuk prosedur awal, kami mengelola data dan membuat akta jual beli kemudian diprosesnya balik nama, yang penting terpenuhi pasal 13 KUH Perdata dan minimal ada sertifikatnya.”⁴⁶

Dari hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa untuk pembuatan akta jual beli itu, PPAT lah yang bertindak, untuk perannya PPAT melakukannya bila ada objek dan ada kesepakatan diantaranya dan kemudian melakukan pencocokan harga.

⁴⁶ Bustan. S.H., M.Kn. Kepala Notaris/PPAT Jl. Andi Mappatola No. 29. Ujung Sabbang, Kec. Ujung, 91131, Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 18 Januari 2024

Dan untuk prosedurnya baru akan dibuat bila sudah disepakati kemudian diprosesnya balik nama.

Adapun penjelasan dari staff Notaris-PPAT Rahmania, S.H., M.Kn. yang tidak jauh berbeda dari penjelasan kepala Notaris Rahmania, S.H.,M.Kn, yang menjelaskan bahwa:

“seperti yang dijelaskan oleh ibu Rahmania bahwa memang peran Notaris itu hanya seputar pembuatan surat kuasa menjual ataupun surat perjanjian pranikah dan surat-surat sejenis lainnya, terus kalau PPAT itu baru dia yang punya wewenang untuk pembuatan akta jual beli”⁴⁷

Dari hasil wawancara tersebut menyimpulkan bahwa kedudukan peran Notaris/PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara 4 eprints.undip.ac.id pembuatan akta PPAT dapat membuat suatu akta batal demi hukum dan akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

Dasar hukum tanggung jawab PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang memberikan kewenangan yang bersifat atribusi kepada pejabat pembuat akta tanah untuk menerbitkan sertifikat. Sesuai dengan pasal 1 butir

⁴⁷ Syamsuriani. Staff Notaris/PPAT Jl. Pancasila Utara No.2 , Ujung Bulu, Kec. Ujung 9111. Kota Parepare, Wawamcara Peneliti Tanggal 5 Maret 2024.

24 PP No. 24 tahun 1997, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu. Menurut Pasal 1 butir 1 PP No. 37 tahun 1998 dinyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun”. Ketentuan ini sebenarnya sudah tercantum dalam PP No. 10 tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, Lex Privatum, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014 51 dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat aktaakta yang akan dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah (Penjelasan Umum alinea ke-33 PP No. 37 tahun 1998). Dalam melaksanakan tugas-tugas keagrarian atau yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 tahun 1997, kedudukan PPAT sangat penting terutama sebagai pejabat umum yang berperan dalam hal bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah karena setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT, meliputi :

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;

- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan;

Adapun untuk pendaftaran tanah yang dikenal sekarang ini sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dilakukan melalui pendaftaran secara sistematik yaitu didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, disamping pendaftaran tanah secara sporadik yaitu dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik. Cara pendaftaran tanah yang dimaksud ini senantiasa ditingkatkan mengingat dalam kenyataan banyak permintaan dari masyarakat untuk mendaftar tanah secara individual maupun bersama-sama untuk memperoleh kepastian hukum tentang status hak atas tanah yang dimilikinya.

Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Menurut Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan :

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlakunya sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

- 2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997, dinyatakan : “Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.

2. Interaksi Sosial

Akta jual beli merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan akta jual beli sangat penting mengingat kalau terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan. PPAT yang membuat akta jual beli kedudukannya sangat penting karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau

peralihan tanah lainnya. Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap atak yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tatacara tersebut harus diikuti agar supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

Seperti yang ada di Kota Parepare, ada beberapa terdapat salah seorang melakukan adanya ketidak sesuaian dalam pembayaran pajak dalam melakukan pembuatan akta jual oleh PPAT, yang mana pajak seharusnya dibayar tidak sesuai dengan harga penjualan yang tertulis di akta, sehingga apabila tanah tersebut dijual kembali akan merugikan salah satu pihak, sebagaimana penjelasan dari bapak Bustan selaku kepala Notaris-PPAT kota Parepare yang mengatakan bahwa:

“jadi untuk pembayaran pajak yang terjadi seperti itu biasa karena ada beberapa faktor, kadang kala harga yang tercantum dalam akta jual beli (AJB) bukanlah merupakan harga yang sebenarnya atau dianggap tidak sesuai dengan taksiran nilai yang ada di instansi setempat baik Badan Keuangan dan asset daerah (BKAD) atau Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama yang bertugas untuk melakukan validasipajak. Misalnya, di dalam AJB para pihak mengaku harga jual adalah senilai Rp. 5.000.000, dan taksiran yang diberikan petugas pajak sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp. 7.000.000, sehingga pph yang dimintakan berbeda dalam hal jumlah, dan petugas validasi pajak tidak mau melakukan validasi. Dari situ muncul anggapan bahwa harga yang tercantum di dalam AJB adalah kurang wajar dan dianggap sengaja memanipulasi harga jual. Nah kita ini hanya melakukan kedudukan sebagai PPAT yang hanya menuliskan sesuai yang disampaikan oleh para pihak dan tidak ada unsur lain didalamnya seperti manipulasi pajak atau sengaja mengurangi angka pajak”

Berdasarkan hasil wawancara di atas terkait dalam pembayaran pajak yang dilakukan untuk memenuhi persyaratan dalam pembuatan akta jual beli itu biasanya terjadi kendala atau beberapa faktor yang di alami oleh PPAT, yang mana terjadi karena petugas validasi pajak tidak mau melakukan validasi. sehingga muncul anggapan bahwa harga yang tercantum di dalam AJB adalah kurang wajar dan dianggap sengaja me-manipulasi harga jual. Sementara PPAT yang hanya menuliskan sesuai yang disampaikan oleh para pihak dan tidak ada unsur lain didalamnya seperti manipulasi pajak atau sengaja mengurangi angka pajak. ada pula dalam beberapa kasus apabila dilakukan pemeriksaan dan peninjauan oleh petugas validasi pajak didapati hasil bahwa ternyata para pihak terbukti me-manipulasi harga, maka para pihak tersebut akan diwajibkan membayar Pph sesuai dengan nilai yang ditemukan dan sesuai ketentuan yang berlaku.

Untuk melakukan proses pembuatan akta jual beli, terdapat juga faktor kendala dalam melakukannya, sebagaimana yang dikatakan oleh bapak Bustan selaku kepala Notaris-PPAT, yang mengatakan bahwa:

“kalau dalam akta jual beli yang penting sudah memenuhi prosedur, seperti yang sebelumnya saya katakan yang penting ada objek, minimal sertifikat. Yang biasanya menjadi kendala itu dalam melakukan proses dan perbuatan hukum dalam akta jual beli manakala si pemilik sertifikat ini sudah meninggal, jika sipemilik sertifikat ini sudah meninggal maka untuk melakukan prosesnya itu tidak bisa kecuali, dilakukan peristiwa hukum yaitu turun ke ahli waris. Lalu ahli warislah nanti yang akan bisa menjual.”⁴⁸

Berdasarkan wawancara di atas bahwa untuk memenuhi prosedur dalam pembuatan akta jual beli, PPAT berperan memberian syarat-syarat dalam memenuhi

⁴⁸ Bustan. S.H., M.Kn. Kepala Notaris/PPAT Jl. Andi Mappatola No. 29. Ujung Sabbang, Kec. Ujung, 91131, Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 18 Januari 2024

pembuatan akta jual beli, adapun dalam melakukan pembuatan akta jual beli biasanya terdapat kendala dalam melakukan prosesnya yang mana apabila pemilik sertifikat ini sudah meninggal, jika sipemilik sertifikat ini sudah meninggal maka untuk melakukan prosesnya itu tidak bisa kecuali, dilakukan peristiwa hukum yaitu turun ke ahli waris. Lalu ahli warislah nanti yang akan bisa menjual seperti yang dikatakan oleh bapak Bustan selaku kepala Notaris-PPAT.

Sebagaimana yang dikatakan juga oleh staff Notaris Rahmania, S.H., M.Kn, bahwa ada beberapa factor kendala dalam pembuatan akta jual beli bahwa:

“biasanya yang saya hadapi dalam pembuatan akta jual beli itu, kendalanya itu seperti client yang tidak mau tanda tangan ahli waris atau cap jempol, ataupun berkas-berkas yang tidak lengkap, dan kadang sertifikat yang sudah di tanda tangani oleh ahli waris tapi tiba-tiba dibatalkan oleh si ahli waris, yang seperti itu sangat susah untuk proses”⁴⁹

Dari hasil wawancara oleh staff Notaris-PPAT Rahmania, S.H., M.Kn. Kepala Notaris/PPAT Kota Parepare, bahwa dalam menghadapi client pembuat akta jual beli tanah, bahwa terdapat kendala dalam prosesnya, yang mana client tidak mau tanda tangan ahli waris atau cap jempol, kemudian berkas-berkas yang tidak lengkap, dan kadang sertifikat yang sudah di tanda tangani oleh ahli waris tapi tiba-tiba dibatalkan oleh si ahli waris maka sangat susah untuk di proses.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan

⁴⁹ Syamsuriani. Staff Notaris/PPAT Jl. Pancasila Utara No.2 , Ujung Bulu, Kec. Ujung 9111 Kota Parepare, Wawancara Peneliti Tanggal 5 Maret 2024

perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Seiring dengan perkembangan jaman yang semakin cepat, banyak tanah yang tersangkut dengan kegiatan ekonomi misalnya jual beli, maka oleh UUPA dianggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam agraria. Oleh karena itu, Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan agar pemerintah mengadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, adapun kewajibannya sebagai berikut:

- a) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;

- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari hasil penelitian, peneliti telah menguraikan tugas dan wewenang Notaris-PPAT secara umum, yaitu :

- a) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (waarmerking);
- b) Membuat copy dan asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- c) Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya (legalisir);
- d) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- e) Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan;
- f) Membuat akta risalah lelang;
- g) Membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara (BA), dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan kepada pihak (pasal 51 UUNJ);
- h) Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

C. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam hukum ekonomi Islam, ketentuan terhadap jabatan Notaris dan PPAT tidaklah dijelaskan secara khusus. Akan tetapi terdapat beberapa ayat yang sifatnya umum yang akan peneliti analisa sebagai dasar hukum Islam mengenai peranan Notaris dan PPAT. Ayat tersebut mengandung beberapa ketentuan-ketentuan pokok tentang peran Notaris dan PPAT.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُثْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ١

Terjemahannya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.

Ayat ini mengandung perintah yang sifatnya mewajibkan bagi para pihak untuk melaksanakan isi akad/perjanjian yang sah. Suatu akad dianggap sah apabila telah dipenuhi rukun dan syaratnya. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT punya peran penting dalam membuat akta dan harus memahami kaidah-kaidah atau ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum perikatan Islam (di samping harus memahami undang-undang yang berkaitan dengan isi pokok perjanjian), agar suatu akta syariah yang telah dibuatnya dapat dilaksanakan dengan benar sesuai prinsip syariah. Berdasarkan Putusan MA RI nomor 1440 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 dan nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 November 1993, bahwa akta Notaris tidak

mempunyai kekuatan eksekusi dan batal demi hukum jika. Memuat lebih dari 1 (satu) perbuatan atau tindakan hukum. Artinya segala bentuk akad dengan berbagai ragam dan perkembangannya diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah atau sepanjang tidak ada dalil yang melarangnya, seperti bunga (riba) yang secara tegas dilarang dan yang diperbolehkan adalah system bagi hasil. Dengan adanya dalil ini, Notaris-PPAT mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembuatan akta syariah dengan memahami kaidah/ketentuan yang berlaku dalam hukum perikatan maupun hkum ekonomi Islam.

Dalam arti ayat tersebut mengandung subjek hukum adalah orang-orang beriman, perjanjian utang-piutang hendaknya dibuat secara tertulis dihadapan Notaris/PPAT, Notaris/PPAT tidak boleh menolak untuk menuliskannya pada Akta kecuali ada alasan yang dibenarkan oleh hukum untuk menolaknya, kemudian ada keharusan wali/pengampu bagi orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum, dihadiri oleh dua saksi laki-laki atau satu saksi laki-laki dan dua saksi perempuan, dengan adanya saksi dalam perjanjian jual beli merupakan penegasan bahwa Notaris/PPAT dan saksi bukan sebagai pihak dalam perjanjian jual beli. Hal ini sejalan dengan Pasal 38 Ayat (3) huruf c Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa isi akta merupakan kehendak para pihak, bukan kehendak Notaris/PPAT, Notaris/PPAT hanya menuangkannya dalam suatu akta. Maka apabila debitur wanprestasi atau adanya kelalaian/kesalahan, Notaris/PPAT tidak bisa digugat.

Al-Qur'an dan Al-Hadis sudah mengatur segala aspek kehidupan manusia, sehingga seorang Notaris/PPAT diharapkan dapat menerapkan aturan Hukum Islam,

Hukum yang berlaku di Indonesia dan Aturan yang dimiliki Notaris/PPAT sendiri, yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, agar terciptanya sinergitas antara berbagai perspektif dalam kematangan Notaris/PPAT menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA).⁵⁰ Pada dasarnya Allah menciptakan manusia untuk saling tolong menolong terutama dalam hal kepribadian, tindakan dan priakunya. Prinsip dasar muamalah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat manusia, dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia harus sesuai dengan ketentuan Hukum Islam itu sendiri yang disebut Fiqh Muamalah, yang semuanya merupakan hasil penggalan dari Al-qur'an dan Hadis.

Berdasarkan ayat di atas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa tinjauan hukum ekonomi Islam terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli yang dipraktekkan di beberapa Kantor Notaris-PPAT yang ada di Parepare telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN maupun UUPP yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Akan tetapi terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, antara lain sebagai berikut:

- a. Notaris/PPAT harus melakukan wewenangnya sesuai dengan apa yang tertulis dalam UU;
- b. Tidak melakukan penipuan atau manipulasi data yang terjadi di lapangan dengan yang tertulis sehingga akan merugikan kedua belah pihak.

⁵⁰ Linggar Pradiptasari, Akhmad Khisni, *Sinergitas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4. 2017. H. 453

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil analisis dan pembahasan untuk menjawab tujuan dari penelitian ini maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta jual beli bukan merupakan tanah notaris atau bukan notaris yg memiliki kepentingan, tapi akta jual beli di lakukan oleh ppat.
2. Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris-PPAT akan memudahkan pendaftaran balik nama.
3. Hukum ekonomi islam tidak memiliki penjelasan tentang ketentuan khusus terhadap jabatan notaris dan PPAT. Tetapi ada beberapa ayat yang menjelaskan dasar hukum islam mengenai peranan notaris dan PPAT. dimana Ayat ini mengandung perintah yang sifatnya mewajibkan bagi para pihak untuk melaksanakan isi akad/perjanjian yang sah. Suatu akad dianggap sah apabila telah dipenuhi rukun dan syaratnya. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT punya peran penting dalam membuat akta dan harus memahami kaidah-kaidah atau ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum perikatan Islam (di samping harus memahami undangundang yang berkaitan dengan isi pokok

perjanjian), agar suatu akta syariah yang telah dibuatnya dapat dilaksanakan dengan benar sesuai prinsip syariah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis peroleh maka penulis akan memberikan saran-saran dari pihak yang terkait:

1. Untuk para pihak Notaris-PPAT yang ada di Kota Parepare, agar telaah lagi dalam menerapkan aturan-aturan UUJN maupun UUPP, selain itu, perlunya ditingkatkan kesadaran masyarakat mengenai kejujuran dan taat pajak agar para pihak jujur dan tidak melakukan manipulasi harga jual dalam membuat akta jual beli karena selain dapat mengurangi kekuatan alat pembuktian juga akan berdampak notaris dapat dituduh sebagai pihak yang turut serta menggelapkan pajak.
2. perlu melakukan penyuluhan hukum secara langsung kepada masyarakat mengenai prosedur pembuatan akta-akta Notaris maupun PPAT agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami hal-hal apa saja yang harus diperhatikan yang berkaitan dengan pembuatan akta tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan* (Jakarta: Mandar Maju, 2020). h,45
- Adriyani, Dina Fatma. *Teknik Pengumpulan dan Analisis Data Kualitatif*. h. 23
- Amiruddin & H. Zainal Hasikin. 2021. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. h. 167-168
- Andi Ismayana Wahid dan Firman Tongke. 2023. *Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli*. h.380.
- Arikunto, Suharsimi. *Jenis dan Sumber Data Edisi Revisi*. Jurnal Hukum. h. 23
- Asshiddiqy, Jimly. 2020. *Implikasi Perubahan UUD 1945 Terhadap Pembangunan Hukum Nasional*. Jakarta: Mahkamah Konstitusi. h. 20.
- Afilaily, Nur, 'Peran Sentra Batik Tulis Dalam Peningkatan Pendapatan Keluarga Perempuan Pengrajin Dalam Perspektif Ekonomi Islam Studi Kasus Di Batik Tulis Dermo Kecamatan Mojojoto Kota Kediri', *Etheses IAIN Kediri*, 2022, 16–35
- Akta, Pembuatan, Otentik Oleh, Notaris Pada, Konvensional Ditinjau, and Dari Hukum, *OLEH : ZILI SALATI ULFAH FAKULTAS SYARI 'AH*, 2020
- Anton, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)', 2022
- Anwar, Wirani Aisiyah, 'Hukuman Dan Kedudukan Hak Waris Bagi Pelaku Euthanasia', *DIKTUM: Jurnal Syariah Dan Hukum*, 16.2 (2018), 208–29
- Basri, Rusdaya, 'Human Trafficking Dan Solusinya Dalam Perspektif Hukum Islam', *DIKTUM: Jurnal Syariah Dan Hukum*, 10.1 (2012), 87–98
- Bungin, Burhan. 2022. *Analisa Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Press. h.130
- Fudi, Syarifuddin Nanti. *Keabsahan data*. h. 4-5
- Gede Afri L Iana Saputra, Dasar Hukum Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Waris, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2020, h. 223-224.
- Hakim, Lukman Nul. 2023. *Ulasan Metodologi Kualitatif: Wawancara Terhadap Elit*. Jurnal Aspirasi. Vol. 4, No.2. h. 170
- Hartono, Sri Redjeki. 2021. *Hukum Ekonomi Indonesia*. Malang:Bayumedia

Publishin,. h.31

- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2022)
- Has, Muhammad Hasdin, 'Riba Dalam Perspektif Al-Quran', *Li Falah Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, I.2 (2022), 32
- Hukum, Perpektif, Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, U I N Sunan, Gunung Djati, and Deni K Yusup, 'Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian', 105, 2023
- Iftitah, Addien. "*Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya.*" Lex Privatum, 2014.
- J Dwi Narwoko, Dan Bagong Suyanto, *Sosiologi: Tes Pengantar Dan Terapan* (Jakarta: Kencana, 2021)
- Kementrian Pertahanan RI, 'Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Uu Nomor 02 Tahun 2014)', 2016, 1–43
<<https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>>
- Kementrian Pertahanan RI, 'Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU Nomor 02 Tahun 2014)', 2016, 1–43.
- Masriani, Yulies Tiena. *Kedudukan Hukum Akta-Akta Notaris dalam Ekonomi Islam.* Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang. h. 34.
- Materi Kuliah Metodologi Penelitian PPs. UIN Maliki Malang. *Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif.*
- Muhammad Hasdin Has, 'Riba Dalam Perspektif Al-Quran', *Li Falah Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, I.2 (2022), 32.
- Nursania Dasopang, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan Harahap, S.H, M.Kn)', 2021, 1–21
- Nuruni dan Kustini, 'Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan', *Etheses IAIN Kediri*, 7 (2021), (1)
- Nurwulan, Pandam, 'Akad Perbankan Syariah Dan Penerapannya Dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris', *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 25.3 (2020), 623–44
- Pengutipan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam bahasa Belanda diambil dari Engelbrecht (1954). Sementara, KUHPerdata dalam

bahasa Indonesia dikutip dari Subekti dan R. Tjittrosudibio (1984).

- Ra, Khadijah. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jurnal Hukum. h. 3-6
- Rachmawati, Tutik. *Metode Pengumpulan Data dalam Penelitian Kualitatif*. Jurnal Ilmu Sosial. h. 27
- Rifky Anggatiastara Cipta, Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jurnal Notarius, Vol. 13 No. 2, 2020, h. 876
- Rijali, Ahmad. 2018. *Analisis Data Kualitatif*, Jurnal Alhadhara. Vol.17, No.33. h. 34
- Robie Hakim, Meruy, *Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, Jurnal Hukum, Vol.5, No.3, Maret, 2006, h. 89
- Salman Hasibuan dkk, *Studi Teks dan Dokumentasi*, Jurnal, h.9
- Syamsir, Torang, 2014. *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, Bandung: Alfabeta. h. 86
- Sarwono, Jonathan. 2021. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu. h. 227
- Semiawan, Conny R. 2019. *Metode Penelitian Kualitatif : Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Grasindo. h. 6-9.
- Soekanto, Soerjono. 2020. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. h.51
- Sari, Zunita, and Latifa Mustafida, 'Tinjauan Hukum Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.)', *Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta*, 3.2 (2019), 1-22
- Sarlito Wirawan Sarwono, *Teori-Teori Psikologi* (Jakarta: Rajawali)
- Subadi, Tjipto. 2023. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. h. 68-89
- Sugiyono. 2023. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Bandung: Alfabeta. h. 338-344.
- Syarif, Fitrihanur. Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum, No. 9 Vol. 2. h. 2-3
- Umardani, Mohamad Kharis, 'Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum', *Journal of Islamic Law Studies Volume*, 4.1 (2021), 20
- Vina Akfa Dyani, Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi

Notaris Dalam Membuat Party Acte, Jurnal Pertanggungjawaban Hukum No. 1 Vol. 2, 2017. H.165





LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM**

Alamat : Jl. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 📠 (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 9110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B-3101/In.39/FSIH.02/PP.00.9/12/2023

28 Desember 2023

Sifat : Biasa

Lampiran : -

H a l : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE

Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
di

KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama : TIARA ARMIANTI RAMADHANI
Tempat/Tgl. Lahir : PAREPARE, 05 Desember 2001
NIM : 19.2200.017
Fakultas / Program Studi : Syariah dan Ilmu Hukum Islam / Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)
Semester : IX (Sembilan)
Alamat :

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Desember sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Dekan,



Dr. Rahmawati, S.Ag., M.Ag.

NIP 197609012006042001

Lampiran 2 : Surat Rekomendasi Penelitian Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

SRN IP000042


PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jl. Bandar Madani No. 1 Telp (0421) 23594 Faximile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmpstp@pareparekota.go.id

REKOMENDASI PENELITIAN
Nomor : 42/IP/DPM-PTSP/1/2024

Dasar : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
3. Peraturan Walikota Parepare No. 23 Tahun 2022 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

M E N G I Z I N K A N

KEPADA
NAMA : **TIARA ARMIANTI RAMADHANI**

UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE**
Jurusan : **HUKUM EKONOMI SYARIAH**

ALAMAT : **JL. MATTIROTASI Lrg NO. 1 A PAREPARE**

UNTUK : melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :

JUDUL PENELITIAN : **TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)**

LOKASI PENELITIAN : **1. KANTOR NOTARIS ANDI HARIANY, S.H., M.Kn
2. KANTOR NOTARIS BUSTAN, SH., M.Kn**

LAMA PENELITIAN : **12 Januari 2024 s.d 12 Pebruari 2024**

a. Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
b. Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: **Parepare**
Pada Tanggal : **16 Januari 2024**

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL
DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
KOTA PAREPARE**


Hj. ST. RAHMAH AMIR, ST, MM
Pembina Tk. 1 (IV/b)
NIP. 19741013 200604 2 019

Biaya : Rp. 0.00

- UJ ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1
- Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSrE**
- Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPSTP Kota Parepare (scan QRCode)



Balai
Sertifikasi
Elektronik



KETENTUAN PEMEGANG IZIN PENELITIAN

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan, harus melaporkan diri kepada Instansi/Perangkat Daerah yang bersangkutan.
2. Pengambilan data/penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan dan semata-mata untuk kepentingan ilmiah.
3. Mentaati Ketentuan Peraturan Perundang -undangan yang berlaku dengan mengutamakan sikap sopan santun dan mengindahkan Adat Istiadat setempat.
4. Setelah melaksanakan kegiatan Penelitian agar melaporkan hasil penelitian kepada Walikota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare) dalam bentuk Softcopy (PDF) yang dikirim melalui email : ltbangbappedaparepare@gmail.com.
5. Surat Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang Surat Izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Lembar Kedua Izin Penelitian



Lampiran 3: Validasi Instrumen Penelitian



NAMA : TIARA ARMIANTI RAMADHANI
NIM : 19.2200.017
FAKULTAS : SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
JURUSAN : HUKUM EKONOMI SYARIAH
JUDUL : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN
NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI

Pedoman Wawancara

1. Bagaimana praktik pembuatan akta jual beli oleh Notaris di Kantor Notaris-PPAT Parepare?
2. Apa saja bentuk tanggung jawab Notaris dalam menjalankan pembuatan akta jual beli?
3. Bagaimana Peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris PPAT Parepare?
4. Bagaimana Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap peran Notaris dalam pembuatan akta jual beli?
5. Apa saja kendala yang biasa terjadi pada saat pengurusan pembuatan akta jual beli?

Parepare, 14 Juni 2024
Mengetahui,

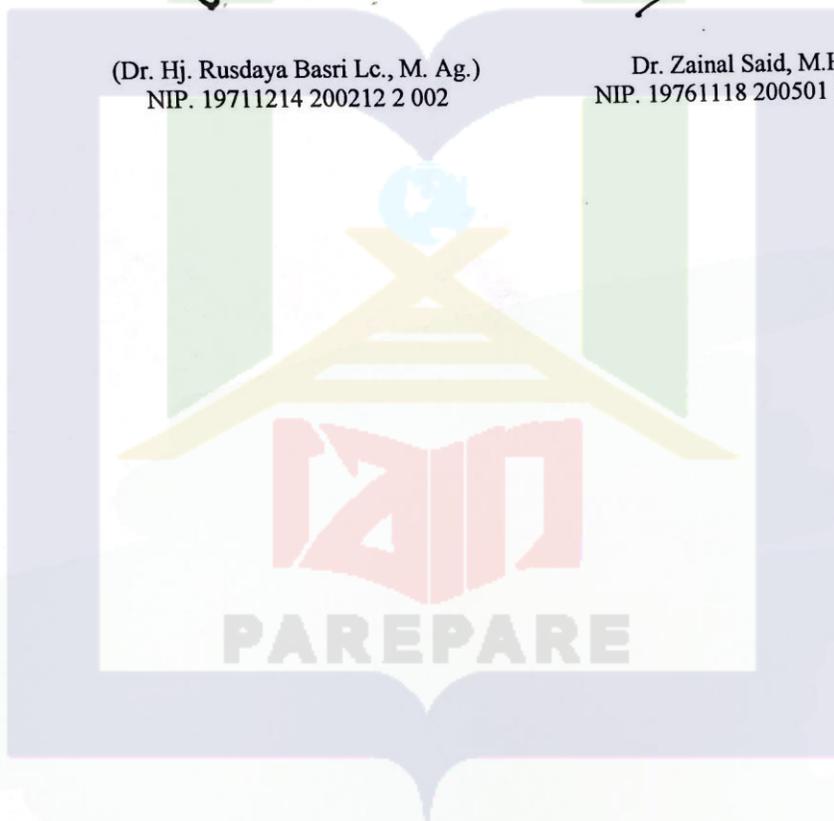
Pembimbing Utama I

Pembimbing Utama II



(Dr. Hj. Rusdaya Basri Lc., M. Ag.)
NIP. 19711214 200212 2 002

Dr. Zainal Said, M.H)
NIP. 19761118 200501 1 002



Lampiran 4 : Surat Keterangan Selesai Penelitian Di Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bustan, SH. ,M.Kn

**NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
BUSTAN, SH. , M. Kn**

Jalan Andi Mappatola No. 30 B Tlp/Fax (0421) 27069 Parepare

S.K. Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia No: AHU-941.AH.02.01 Thn 2010 Tgl. 03 Juni 2010

S.K. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No: 802/KEP.17-3/X/2013 Tgl. 21 Oktober 2013

Parepare, 18 Januari 2024

K E T E R A N G A N
Nomor : 24/BS/NOT/I/2024

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : **BUSTAN, SH. , M.Kn**
Jabatan : Notaris & PPAT.
Alamat : Jl. Andi Mappatola No. 30 B, Kota Parepare.

- menerangkan dengan ini bahwa :

Nama : **TIARA ARMIANTI RAMADHANI**
Tempat/Tgl.Lahir : Parepare, 05 Desember 2001
Fakultas/Program Studi : Syariah dan Ilmu Hukum Islam/Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)
Semester : IX (sembilan)

Bahwa mahasiswa tersebut telah mengadakan Penelitian pada kantor Saya, dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)**", selama **4 (empat)** hari yang dimulai pada hari **Senin, 15 Januari 2024 sampai dengan Kamis, 18 Januari 2024**.

Demikian keterangan ini saya buat dan akan dipergunakan sebagaimana perlunya.

Notaris & PPAT,



Lampiran 5 : Surat Keterangan Selesai Penelitian Di Kantor Notaris Rahmania, SH., M.Kn



**NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
RAHMANIA, SH., M.Kn**

JALAN PANCASILA UTARA NOMOR 2, KOTA PAREPARE, Telp.082290250770
EMAIL: notarisppatrahmania@gmail.com

Parepare, 26 Juni 2024

KETERANGAN

Nomor: 06/NOT-PPAT/RHM/VI/2024

Dengan Hormat, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RAHMANIA, S.H., M.Kn.
Jabatan : Notaris & PPAT
Alamat : Jalan Pancasila Utara Nomor 2, Kota Parepare

Menerangkan dengan ini bahwa:

Nama : TIARA ARMIANTI RAMADHANI
Tempat/Tgl.Lahir : Parepare, 05 Desember 2001
Fakultas/Program Studi : Syariah dan Ilmu Hukum Islam/ Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)
Semester : IX (Sembilan)

Bahwa Mahasiswa tersebut telah mengadakan Penelitian pada kantor Saya, dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)", Penelitian ini di lakukan selama 1 (satu) hari pada tanggal 29 Januari 2024.

Demikian keterangan ini saya buat dan akan dipergunakan sebagaimana perlunya.

Hormat Saya

NOTARIS /PPAT



RAHMANIA, SH., M.Kn

Lampiran 6 : Surat Keterangan Selesai Penelitian Di Kantor Andi Hariany, S.H., M.Kn



ANDI HARIANY, S.H., M.Kn

NOTARIS

SK Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-262.AH.02.01.Tahun 2012 tanggal 11 Mei 2012

Kantor : Jl. Bau Massepe No. 141 Kota Parepare

Tlp. (0421) 28997, Hp. 085242260201, email : andi.hariani@gmail.com

SURAT KETERANGAN
Nomor : 2490/AH/VII/2024

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **ANDI HARIANY, SH., M.Kn**
Jabatan : Notaris di Kota Parepare
Alamat : Jl. Bau Massepe No. 141 Parepare

Menerangkan dengan ini bahwa :

Nama : **TIARA ARMIANTI RAMADHANI**
Tempat, Tanggal Lahir : Parepare, 05 Desember 2001
Fakultas/Program Studi : Syariah dan Ilmu Hukum Islam/Hukum Ekonomi
Syariah (Muamalah)
Semester : IX (Sembilan)

Bahwa mahasiswi tersebut telah mengadakan Penelitian berbentuk wawancara langsung Saya Notaris, dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)**", penelitian ini dilakukan selama 1 (satu) hari pada tanggal 30 Januari 2024.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 03 Juli 2024

ANDI HARIANY, S.H., M.Kn
NOTARIS

Lampiran 7 : Surat Keterangan Wawancara dengan Notaris Bustan, SH. ,M.Kn

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BUSTAN, S.H., M.Kn.
Tempat/Tanggal Lahir: Parepare, 05-07-1969
Agama : Islam
Pekerjaan : Notaris / PRAT
Alamat : NTI JL. Mawar blok FFB Makassar
Selaku Pihak/Jabatan : NOTARIS / PRAT

Menerangkan Bahwa,

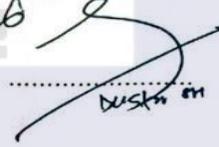
Nama : Tiara Armianti Ramadhani
Nim : 19.2200.017
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar-benar melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli".

Dengan demikian surat ini keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,
2024

Yang bersangkutan,


Bustan, S.H., M.Kn.

Lampiran 8 : Surat Keterangan Wawancara dengan Notaris Rahmania, SH., M.Kn

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RAHMANIA, SH., M.Kn
Tempat/Tanggal Lahir: PINRANG, 23-01-1991
Agama : ISLAM
Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA
Alamat : JL. PANCASILA UTARA NO.2
Selaku Pihak/Jabatan : NOTARIS & PPAT

Menerangkan Bahwa,

Nama : Tiara Armianti Ramadhani
Nim : 19.2200.017
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar-benar melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli".

Dengan demikian surat ini keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 29 JANUARI
2024

Yang bersangkutan,


RAHMANIA, SH., M.Kn


Lampiran 9 : Surat Keterangan Wawancara dengan Notaris Andi Hariany, S.H., M.Kn

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANDI HARIANY, S.H., M.Kn
 Tempat/Tanggal Lahir: Makassar, 06-06-1981
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Notaris
 Alamat : Jl. Tun Abdul Razak Graha Uptan Hertasning B
 Selaku Pihak/Jabatan : Notaris

Menerangkan Bahwa,

Nama : Tiara Armianti Ramadhani
 Nim : 19.2200.017
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar-benar melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli".

Dengan demikian surat ini keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,
2024

Yang bersangkutan,

NOTARIS & PPAT
 ANDI HARIANY, S.H., M.Kn.
 Jl. Basu Mahsepa No. 52 Kota Parepare
 Telp. 0841 22221111

Lampiran 10 : Dokumentasi

Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bustan, SH., M.Kn



Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rahmania, SH., M.Kn



Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Staf Notaris Rahmania, SH., M.Kn



Kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Andi Hariany, SH., M.Kn



BIODATA PENULIS



Tiara Armianti Ramadhani Lahir pada tanggal 05 Desember 2001. Alamat, Jl. Mattirotasi No. 1A, Kec. Ujung, Kel. Labukkang, Kota Parepare, Anak sulung dari dua bersaudara. Ayah bernama Amiruddin dan Ibu bernama Andi Fujianti. Adapun Riwayat hidup Pendidikan penulis yaitu pada tahun 2007 mulai masuk Sekolah Dasar Negeri 1 Parepare, pada tahun 2013 masuk Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Parepare, kemudian dilanjutkan dengan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri 3 Parepare dan selesai pada tahun 2019 dan melanjutkan S1 di Institut Agama Islam Negeri Parepare dengan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam.

Penulis menyelesaikan studinya di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare pada tahun 2024 dengan judul skripsi : **TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAN NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS DI KOTA PAREPARE)**