

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI
RUMAH TANPA BALIK NAMA DAN TANPA AKTA NOTARIS PPAT**

(Study Kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo)

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Palopo



Diajukan oleh

ACHMAD RHIFQY

17 0303 0051

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERIPALOPO**

2021

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI
RUMAH TANPA BALIK NAMA DAN TANPA AKTA NOTARIS PPAT**

(Study Kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo)

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Palopo



Diajukan oleh

ACHMAD RHIFQY

17 0303 0051

Pembimbing:

- 1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.**
- 2. Nirwana Halide, S.HI., M.H.**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERIPALOPO**

2021

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Rhifqy
NIM : 17 0303 0051
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya saya, bukan plagiasi, atau di publikasikan dari tulisan/karya orang lain, yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi, adalah karya saya sendiri, selain kutipan yang saya ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Bila mana di kemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya di batalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya.

Palopo, 06 Desember 2021

buat pernyataan



Achmad Rhifqy

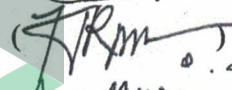
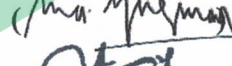
Nim. 17 0303 0051

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT” yang di tulis oleh Achmad Rhifqy, Nim 17 0303 0051, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, Yang di munaqasyakan pada Hari Senin Tanggal 06 Desember 2021 bertepatan dengan telah di perbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim penguji, dan di terima sebagai syarat meraih gelar Sarjana (SH).

Palopo, 06 Desember 2021

TIM PENGUJI

- | | | |
|---|---------------------|---|
| 1) Dr. Mustaming, S.Ag., M. HI | Ketua Sidang (|  |
| 2) Dr. Helmi Kamal, M. HI | Sekretaris Sidang (|  |
| 3) Dr. Abdain, S.Ag., M.HI. | Penguji I (|  |
| 4) Hardianto, S.H., M.H. | Penguji II (|  |
| 5) Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H. | Pembimbing I (|  |
| 6) Nirwana Halide, S.HI., M.H. | Pembimbing II (|  |

MENGETAHUI

a.n Rektor IAIN Palopo,

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.
NIP.196805071999031004

Ketua Program Studi Hukum
Ekonomi Syariah



Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag.
NIP.19701231200911049

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt. Yang telah menganugrahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin . Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT” setelah melalui proses yang panjang dan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana SH di Institut Agama Islam Negeri Palopo (IAIN PALOPO) Fakultas Syariah.

Selawat dan salam tidak lupa pula kita panjatkan kepada baginda Rasulullah SAW, kepada para keluarga, sahabat dan pengikut-pengikutnya. Dimana ialah Nabi yang telah berhasil membawa ummatnya dari zaman jahiliyah menuju zaman islamiyah seperti sekarang ini.

Penulis juga sepenuhnya menyadari bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan dengan berbagai keterbatasan yang terdapat didalamnya, untuk itu penulis sangat mengharapkan serta membutuhkan sumbangan pemikiran baik itu berupa saran dan kritikan yang tentunya sifatnya membangun guna kemudian bisa menyempurnakan skripsi ini.

Perjalanan yang panjang telah penulis lalui dalam rangka perampungan penulisan skripsi ini dengan berbagai hambatan yang dihadapi dalam penyusunan, namun berkat bantuan dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini bisa terselesaikan, terkhusus kepada kedua orang tua (Abidin Bagenda dan Wahida Bahar) yang telah tulus dan ikhlas memberikan cinta dan kasih sayang, perhatian, doa serta dukungan moral dan materil yang diberikan selama ini.

Terima kasih juga karena telah meluangkan segenap waktunya untuk mengasuh, membimbing, mendidik, serta senantiasa mengiringi perjalanan hidup penulis dengan lantunan doa yang tiada henti agar kelak penulis bisa mewujudkan segala mimpi-mimpi. Buat Saudara Saudari saya terima kasih karena selalu menghadirkan penulis disetiap doa kalian.

Kasih yang tulus serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis tidak lupa sampaikan kepada:

- a. Terkhusus kepada kedua orang tuaku tercinta Abidin Bagenda Dan Wahida Bahar yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan kasih sayang sejak kecil hingga sekarang, dan segala yang telah diberikan anak-anaknya, serta semua saudara dan saudariku yang selama ini membantu dan mendoakan ku.
- b. Prof. Dr. Abdul Pirol, M.Ag, selaku Rektor IAIN Palopo, beserta Wakil Rektor I Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H, Wakil Rektor II Dr. Ahmad Syarief Iskandar, M.M dan Wakil Rektor III Dr. Muhaemin, M.A.
- c. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI. selaku Dekan Fakultas Syariah, beserta Wakil Dekan I Dr. Helmi Kamal, M.HI Wakil Dekan II Dr. Abdain, S.Ag., M.HI dan Wakil Dekan III Dr. Rahmawati, M.Ag.
- d. Muh Darwis, S.Ag.,M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di IAIN Palopo beserta staf yang telah membantu mengarahkan dalam penyelesaian skripsi.
- e. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H. selaku pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, masukan dan mengarahkan dalam rangka penyelesaian skripsi.
- f. Nirwana Halide, S.HI., M.H.selaku pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, masukan dan mengarahkan dalam rangka penyelesaian skripsi.
- g. Dr. Abdain,S.Ag.,M.HI selaku dosen Penasehat Akademik.
- h. Seluruh Dosen beserta seluruh staf pegawai IAIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di IAIN Palopo dan memberikan bantuan dalam penyusunan skripsi ini.

- i. Madehang, S.Pd., M.Pd selaku Kepala Unit Perpustakaan beserta Karyawan dan Karyawati dalam ruang lingkup IAIN Palopo, yang telah banyak membantu, khususnya dalam mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.
- j. Masyarakat, yang ada di Perumnas Rampoang yang bersedia menjadi narasumber dan telah bekerja sama dengan penulis dalam proses penyelesaian penelitian skripsi ini.
- k. Notaris/PPAT Suarsi Nawir,.SH. M. Kn beserta jajarannya, yang bersedia menjadi narasumber dan telah bekerja sama dengan penulis dalam proses penyelesaian penelitian skripsi ini.
- l. Kepada semua teman saya, Salsabilah, Opi, Fitra, Sair, Yakin, Audi, Maruf, Yus, Nas, dan mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Palopo angkatan 2017 kelas B, yang selama ini membantu dan selalu memberikan saran dalam penyusunan skripsi ini.

Mudah-mudahan bernilai *ibadah* dan mendapatkan pahala dari Allah swt, Amin..

Palopo, 06 Desember 2021

Achmad Rhifqy
Nim. 1703030051

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambang	tidak dilambangkan
ب	Ba		Be
ت	Ta		Te
ث	ša		es (dengan titik di atas)
ج	Jim		Je
ح	ḥa		ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha		ka dan ha
د	Dal		De
ذ	Ẓal		zet (dengan titik di atas)
ر	Ra		Er
ز	Zai		Zet
س	Sin		Es
ش	Syin		es dan ye
ص	ṣad		es (dengan titik di bawah)

ض	ḍad		de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa		te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa		zet (dengan titik di bawah)
ع'	' ain		apostrof terbalik
غ	Gain		Ge
ف	Fa		Ef
ق	Qaf		Qi
ك	Kaf		Ka
ل	Lam		Ei
م	Mim		Em
ن	Nun		En
و	Wau		We
ه	Ha		Ha
ء	Hamzah		Apostrof
ي	Ya		Ye

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

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	<i>Faṭḥah</i>	A	A
	<i>Kasrah</i>	I	I
	<i>Dammah</i>	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara rakaat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ئَیْ	<i>Faṭḥah dan yā'</i>	Ai	a dani
ئَوَّ	<i>Faṭḥah dan wau</i>	Au	a danu

Contoh:

كَيْفَ : kaifa
هَوَّلَ : haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَ... إَ...	<i>faṭḥah dan alif atau yā'</i>	Ā	Adan garis diatas
إِیْ	<i>Kasrah dan yā'</i>	Ī	Idan garis diatas

وُ	ḍammah dan wau	ū	Udan garis diatas
----	----------------	---	-------------------

Contoh:

مَاتَ	: māta
رَمَى	: ramā
قَتَلَ	: qīla
يَمُوتُ	: yamūtu

4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk *tā'marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā'marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan ḍammah, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā'marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā'marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā'marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	: rauḍah al-atf ā'l
الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ	: al-maḍīnah al-fa ā'ḍilah
الْحِكْمَةُ	: al-ḥikmah

5. Syaddah (Tasydīd)

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

Contoh:

رَبَّنَا	: rabbanā
نَجَّيْنَا	: najjainā
الْحَقُّ	: al-haqq
نُعَمُّ	: nu'ima
عَدُوُّ	: 'aduwwun

Jika huruf ع ber-tasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (يَ), maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah menjadi ī.

Contoh:

عَلِيٍّ	: ‘ <i>Alī</i> (bukan ‘ <i>Aliyy</i> atau ‘ <i>Aly</i>)
عَرَبِيٍّ	: ‘ <i>Arabī</i> (bukan ‘ <i>Arabiyy</i> atau ‘ <i>Araby</i>)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (alif lam ma‘rifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsi yah maupun huruf qamariyah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ	: <i>al-syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i>)
الزَّلْزَلَةُ	: <i>al-zalزالah</i> (<i>az-zalزالah</i>)
الفَلْسَفَةُ	: <i>al-falsafah</i>
الْبِلَادُ	: <i>al-bilādu</i>

7. 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	: <i>ta'murūna</i>
النَّوْعُ	: <i>al-nau'</i>
شَيْءٌ	: <i>syai'un</i>

8. Penulisan 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 perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari *al-Qur'an*), alhamdulillah dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh :

Syarḥ al-Arba'īn al-Nawāwī

Risālah fī Ri'āyah al-Maṣlaḥah

9. Lafẓ al-Jalālah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

بِاللهِ dīnullāh بِاللهِ billāh

Adapun *tā' marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafẓ al-jalālah, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُفِيْرٌ حَمَةِ اللهِ hum fī raḥmatillāh

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan 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-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīhi al-Qur'ān

Naṣr Hāmid Abū Zayd

Al- Tūfī

Al-Maṣlaḥah fī al-Tasyrī' al-Islāmī

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-Walīd Muhammad ibn Rusyud, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad (bukan: Rusyd, Abū al-Walīd Muḥammad ibnu)

NaṣrḤāmid Abū Zaīd, ditulis menjadi: Abū Zaīd, NaṣrḤāmid (bukan: Zaīd, NaṣrḤamīd Abu)

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:



swt.	= <i>subḥānahū wa ta' ālā</i>
saw.	= <i>ṣallallāhu 'alaihi wa sallam</i>
as	= <i>'alaihi al-salām</i>
H	= Hijrah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi
l	= Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w	= Wafat tahun
QS .../...: 8	= QS al-Maidah/5: 8 atau QS Ād 'Dzāriyāt /51: 56
HR	= Hadis Riwayat

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PRAKATA	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB DAN SINGKATAN	viii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR AYAT.....	xviii
DAFTAR HADIS	xix
DAFTAR TABEL.....	xx
DAFTAR GAMBAR/BAGAN	xxi
DAFTAR LAMPIRAN	xxii
DAFTAR ISTILAH	xxiii
ABSTRAK	xxiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
BAB II KAJIAN TEORI	6
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	6
B. Kajian Teori	11
C. Kerangka Fikir	23
BAB III METODE PENELITIAN	25
A. Jenis Penelitian.....	25
B. Pendekatan	25
C. Lokasi Penelitian.....	25
D. Definisi Istilah.....	26
E. Sumber Data.....	29

F. Teknik Pengumpulan Data.....	30
G. Instrumen Pengumpulan Data.....	32
H. Teknik Analisis Data.....	32
BAB IV DESKRIPSI DATA DAN ANALISIS DATA	32
A. Deskripsi Data.....	33
1. Gambaran Umum Kantor Notaris PPAT	33
2. Gambaran Umum Perumnas Rampoang.....	36
B. Analisis Data	42
1. Kedudukan Hukum Pemilik Rumah Yang Belum Melakukan Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa AJB	42
2. Proses Pelaksanaan Balik Nama Dan Pembuatan AJB.....	49
3. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Yang Belum Melakukan Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa AJB.....	53
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR AYAT

Kutipan Ayat 1 QS An-Nisa/4:58	26
Kutipan Ayat 2 QS Al-Baqarah/2:282	27



DAFTAR HADIS

Hadis Riwayat Abu Daud Ibn 1 tentang jual beli	27
Hadis Riwayat Bukhari 2 tentang jual beli	28



DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1. Data Penduduk Kepala Keluarga Rt 04 Jln. Cendrawasi.....	38
Tabel 4. 2. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	40
Tabel 4. 3. Data Kepemilikan Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat ...	41



DAFTAR GAMBAR

Gambar.1 Skema Kerangka Fikir.....	24
------------------------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Keputusan (SK)
- Lampiran 2 Halaman Persetujuan Pembimbing
- Lampiran 3 Berita Acara Ujian Seminar Proposal
- Lampiran 4 Halaman Pengesahan Proposal Skripsi
- Lampiran 5 Surat Izin Penelitian
- Lampiran 6 Surat Pernyataan
- Lampiran 7 Halaman Persetujuan Pembimbing
- Lampiran 8 Nota Dinas Pembimbing
- Lampiran 9 Berita Acara Ujian Seminar Hasil Penelitian
- Lampiran 10 Halaman Persetujuan Penguji
- Lampiran 11 Nota Dinas Penguji
- Lampiran 12 Berita Acara Ujian Munaqasyah
- Lampiran 13 Halaman Persetujuan Pembimbing Ujian Munaqasyah
- Lampiran 14 Foto Wawancara dengan Narasumber
- Lampiran 15 Daftar Riwayat hidup

DAFTAR ISTILAH



AJB	: Akta Jual Beli.
BPN	: Badan Pertanahan Nasional.
PBB	: Pajak Bumi Bangunan.
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah.
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria.
UUJN	: Undang-Undang Jabatan Notaris.
KHES	: Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah.
STTS	: Surat Tanda Terimah Setoran.
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak.
BPHTB	: Biaya Peroleh Hak atas Tanah dan Bangunan.
NOTARIS	: Profesi Seseorang yang Telah Menyelesaikan Pendidikan Hukum.
SERTIFIKAT	: Surat Tanda Bukti Hak Kepemilikan.

ABSTRAK

Achmad Rhifqy, 2021. *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT”*
Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh . H.
Muammar Arafat Yusmad dan Nirwana Halide.

Skripsi ini membahas mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah guna mengetahui kedudukan hukum pemilik rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa Akta Jual Beli, guna mengetahui dan memahami proses pelaksanaan balik nama dan pembuatan Akta Jual Beli dengan baik, guna mengetahui dan memahami terjadinya jual beli rumah dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan pendekatan penelitian normatif yuridis. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Notaris/Pejabat Pembuat akta Tanah maupun dari Perumnas Rampoang Jalan Cendrawasi. Pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder. Data primer di dapat melalui hasil wawancara dengan responden melalui kuisioner dan Data sekunder meliputi, studi pustaka dan literatur. Adapun teknik pengumpulan data seperti observasi, wawancara, dokumentasi. Pada skripsi ini instrumen pengumpulan datanya yaitu berupa kamera, telfon, buku dan pulpen. Kemudian data tersebut di analisis sehingga penyajiannya lebih menarik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan surat hak (sertifikat tanah) merupakan alat pembuktian yang kuat, penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah/rumah adalah dengan mendatangi Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, praktik jual beli rumah tersebut dianggap sah atau halal dalam hukum islam karena jual beli ini dilakukan antara kedua belah pihak yang sama-sama sepakat.

Kata Kunci : Hukum Ekonomi Syariah, Jual beli, Akta Notaris.

ABSTRAK

Achmad Rhifqy, 2021. *"A Review of Sharia Economic Law on the Sale and Purchase of a House without Transfer of Name and Without a Notary Deed of PPAT "Thesis of the Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Palopo State Islamic Institute. Guided by .H. Muammar Arafat Yusmad and Nirvana Halide.*

This thesis discusses the Review of Sharia Economic Law on the Sale and Purchase of Houses Without Transfer of Names and Without Notary Deeds for Land Deed Makers. The purpose of this research is to find out the legal position of homeowners who have not changed the name of the certificate and without the Sale and Purchase Deed, to know and understand the process of implementing the transfer of names and making the Sale and Purchase Deed properly, in order to know and understand the occurrence of buying and selling houses in a legal perspective. sharia economics. The research method used is a qualitative method, with a juridical normative research approach. The location of the research was carried out at the Notary's Office / Land Deed Making Officer as well as from Perumnas Rampoang Jalan Cendrawasi. Data collection includes primary data and secondary data. Primary data can be obtained through interviews with respondents through questionnaires and secondary data includes literature and literature studies. The data collection techniques such as observation, interviews, documentation. In this thesis the data collection instruments are in the form of cameras, telephones, books and pens. Then the data is analyzed so that the presentation is more interesting. The results of the study indicate that the issuance of a title letter (land certificate) is a strong means of proof, the seller and buyer before making a sale and purchase transaction of land/houses is to visit the Notary Office/Land Deed Maker Official, the practice of buying and selling houses is considered legal or lawful in Islamic law because this sale and purchase is carried out between two parties who both agree.

Keywords: *Sharia Economic Law, Sale and Purchase, Notary Deed.*



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang iMasalah

Negara hukum memiliki makna yang sangat dalam, tidak hanya sekedar terpenuhinya syarat-syarat normatif dari sebuah negara hukum seperti negara wilayah berdaulat, memiliki aturan-aturan hukum yang mengikat seluruh rakyat tanpa terkecuali. Sesungguhnya makna negara hukum jauh lebih luas dari itu, ketika masyarakat membutuhkan hukum untuk mengatur ketertiban masyarakat, negara hadir untuk menyediakannya dan ketika masyarakat sakit karena berbagai problem sosial yang terjadi seiring dengan majunya peradaban, negara hadir melalui fungsi hukum sebagai alat kontrol sosial (*a tool of social control*).¹

Negara memiliki banyak wilayah daerah, contohnya salah satu daerah di wilayah perumnas rampoang kota Palopo yang masih banyak memiliki sertifikat atas nama pemilik pertama dari pihak penjual rumah yang dibelinya atau biasa dibidang belum balik nama sertifikat dan juga sebagian diantara mereka yang membeli rumah tanpa adanya akta jual beli (AJB). Dari kejadian belum balik nama sertifikat dari pihak penjual kepada pembeli ada suatu permasalahan dimana pihak ketiga ingin membeli sebuah rumah kepada pihak kedua, namun dari pihak kedua masih memegang sertifikat rumah atas nama pihak pertama, pada saat ingin mengurus kepemilikan sertifikat rumah tersebut pihak pertama sudah meninggal dunia dan juga ahli warisnya sudah berpinda tempat ke luar

¹Muammar Arafat Yusmad, *Hukum Diantara Hak dan Kewajiban Asasi*, Cet 1 (Yogyakarta: Deepublish, 2018, 3-4).

kota dan tidak tahu keberadaannya sehingga sulit untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut.

Kepemilikan sertifikat atas nama pemilik sah, mereka dari awal pembelian rumah tersebut tidak mengurusnya langsung ke pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan pemindahan hak milik atas nama pemilik sah (pembeli) dengan cara balik nama sertifikat rumah dari pihak penjual ke pihak pembeli, mereka hanya menganggap dengan adanya kepemilikan sertifikat atas rumah tersebut sudah merupakan pemindahan hak atas rumah yang dibelinya secara tunai tanpa harus pembuktian dari pihak Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah.²

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan (penjual) kepada yang menerima pengalihan (pembeli). Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), ditentukan bahwa hak milik dapat berpindah dan berpindah. “Beralih artinya terjadi bukan karena perbuatan hukum (kesengajaan) tetapi karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan)” sedangkan “dialihkan” menunjukkan perbuatan yang disengaja sehingga terjadi perbuatan hukum terhadap hak milik. Perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli rumah. Dalam kebiasaan praktik jual beli rumah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah dan sebidang rumah. Dalam prosedur hukum yang berlaku setelah pembelian rumah dilakukan harus berada di hadapan PPAT, yang telah diatur

²Yoga Satria Nugroho, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kantor Notaris Di Surakarta)*, Surakarta: Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, 3.

dalam undang-undang dan juga peraturan pemerintah yang berlaku karena, syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak atas satuan rumah untuk kepentingan pemindahan haknya, yaitu syarat formal. Pemindahan hak atas tanah atau hak milik harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah No.24 tahun 1997, yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk memaparkan permasalahan yaitu mengenai kepemilikan sertifikat rumah dan juga kepengurusan pemindahan hak milik yang harus sesuai ketentuan maupun prosedur yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

B. Rumusan Masalah

Penelitian ini perlu adanya pembatasan masalah dalam suatu ruang lingkup permasalahan pada suatu objek yang akan diteliti karna akan mempermudah dalam melakukan penelitian dan pengumpulan data. Mengingat bahwa topik ini merupakan pembahasan yang rupanya cukup luas mengenai Jual Beli Rumah Tanpa

³Rina Sulistina Wahid, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Makassar: Jurnal, Jurusan PPKn, Universitas Negeri Makassar, 2017, 142.

Balik Nama dan Tanpa Akta Jual Beli, maka itu penulis membatasi beberapa masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan hukum pemilik rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa Akta Jual Beli?
2. Bagaimana proses pelaksanaan balik nama dan pembuatan Akta Jual Beli?
3. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa Akta Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penelitian di atas, maka penulis mempunyai tujuan dalam penelitian sebagai berikut:

1. Guna mengetahui kedudukan hukum pemilik rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa Akta Jual Beli.
2. Guna mengetahui dan memahami proses pelaksanaan balik nama dan pembuatan Akta Jual Beli dengan baik dan benar serta menambah informasi.
3. Guna mengetahui dan memahami terjadinya jual beli rumah dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

D. Manfaat penelitian

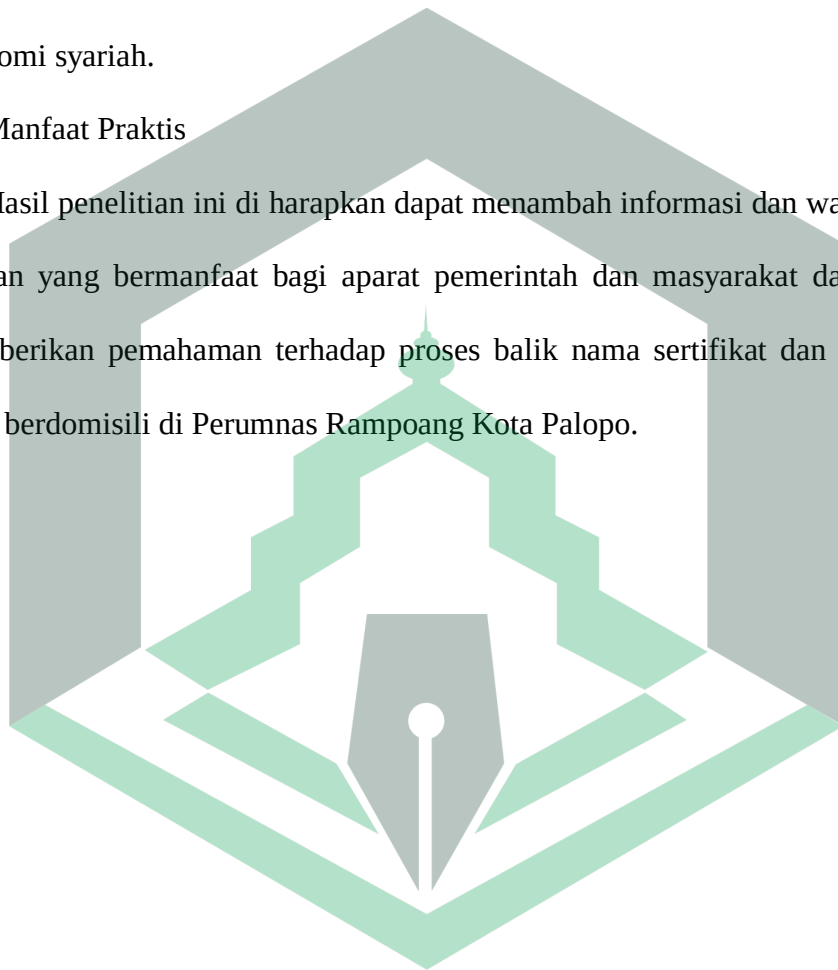
Penelitian ini di harapkan dapat memberikan tambahan informasi dan wawasan yang jelas tentang bagaimana proses balik nama dan akta notaris di daerah perumnas. Dari informasi tersebut dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan dijadikan bahan referensi atau sebagai kontribusi dalam rangka memperkaya ilmu pengetahuan sekaligus sebagai bahan wacana bagi semua pihak yang berkepentingan dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan umum dan pengembangan hukum ekonomi syariah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat menambah informasi dan wawasan serta bacaan yang bermanfaat bagi aparat pemerintah dan masyarakat dalam rangka memberikan pemahaman terhadap proses balik nama sertifikat dan akta notaris yang berdomisili di Perumnas Rampoang Kota Palopo.



BAB II KAJIAN TEORI

A. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu sangat dibutuhkan dalam suatu penelitian. Dengan adanya penelitian terdahulu ini, dapat melihat kelebihan serta kekurangan antara penulis dengan penulis sebelumnya dalam berbagai teori, konsep yang diungkapkan oleh penulis dalam masalah yang berhubungan dengan penelitian.

Penelitian terdahulu juga dapat mempermudah pembaca untuk melihat perbedaan dari persamaan teori yang digunakan oleh penulis dengan penulis lainnya dalam masalah yang sama. Beberapa diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh:

1. Nur Fauzi, Tesis dengan judul *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)*,⁴ Penelitian ini menghasilkan kesimpulan:

Menurut perspektif hukum ekonomi syariah bahwa praktik jual beli rumah yang diberlakukan oleh *Oase Residence dan Shapire Regency* sama-sama sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Artinya, terkait masalah harga dan tenor yang ditawarkan juga jelas bahkan sampai pembebasan tanah terlebih dahulu dilakukan oleh kedua *developer* (pengembang) Jadi tanah bangunan yang dijualnya betul-betul tidak bermasalah. Kemudian perihal denda, jika dalam Perspektif Hukum

⁴Nur Fauzi, *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)*, Tesis (Purwokerto: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah , Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2020, 99.

Islam dapat dikaitkan dengan istilah ta'zir (sanksi). Hal itu diberlakukan supaya nasabah menjadi disiplin dan lebih taat dengan kewajiban yang harus dibayar dalam angsurannya. Sedangkan perbedaannya yakni jika di *Shapire Regency* itu ada pihak bank dalam jual beli rumah kepada pembeli. Sedangkan di *Oase Residence* tidak ada. Kemudian di *Oase* tidak ada bunga dan di *Sapphire Regency* ada bunga bank.

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian lapangan serta mengaitkan dengan studi komparatif melalui prespektif Hukum Ekonomi Syariah. Studi Komparatif adalah suatu bentuk penelitian yang membandingkan antara variabel-variabel yang saling berhubungan dengan mengemukakan beberapa pendapat dari berbagai hasil wawancara dengan beberapa narasumber. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terfokus pada tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual beli rumah tanpa balik nama dan akta notaris yang menggunakan metode penelitian lapangan dengan melikat studi beberapa kasus yang terjadi di lapangan.

2. Wendy, Skripsi dengan judul *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Untuk Bangunan Rumah*.⁵ Penelitian ini menghasilkan kesimpulan:

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Transaksi yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang. Transaksi atas tanah harus disertai dengan bangunan yang ada diatas tanah hak yang bersangkutan dengan syarat yaitu, bangunan milik pemegang hak atas tanah,

⁵Wendy, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Untuk Bangunan Rumah*, Skripsi (Medan: Program Studi Dapertemen Hukum Administrasi Program Kekhususan Hukum Agraria, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2018, 17.

bangunan merupakan bangunan permanen dan harus disebut secara tegas dalam akta jual beli. Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta jual beli terdapat dalam Pasal 65 UUJN yaitu, Notaris, Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan yaitu melihat fenomena yang terjadi dari beberapa studi kasus terkait jual beli rumah tanpa balik nama dan akta notaris yang kemudian dilakukan peninjauan kembali (observasi), namun pada penelitian diatas lebih menjelaskan terkait tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta jual beli tanah dan sebidang bangunan.

3. Fajar Aditiya Nugroho, Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Sebidang Rumah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan.”⁶ Penelitian ini menghasilkan kesimpulan:

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak atas tanah dan sebidang rumah yang dilakukan secara dibawah tangan adalah bukti perjanjian tersebut, meskipun dilakukan secara dibawah tangan, tetapi hal tersebut dapat

⁶ Fajar Aditiya Nugroho, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Sebidang Rumah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan, (Studi kasus di Kota Malang), Tesis (Malang : Program Pasca Sarjana, Universitas Brawijaya Malang, 2017.*

dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1866 KUH Perdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan. Sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa, namun apabila ingin melakukan balik nama maka para pihak baik penjual maupun pembeli harus membuat akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai landasan untuk melakukan balik nama di kantor BPN.

Pada penelitian tesis tersebut terdapat beberapa persamaan dengan penelitian skripsi yang penulis buat diantaranya pendekatan penelitian. Pada tesis dan skripsi di atas, penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang mengkaji beberapa aturan hukum yang bersipat formil. Kemudian terdapat pula perbedaan antara kedua penelitian ini diantaranya, pada tesis tersebut lebih menjelaskan terkait perlindungan hukum yang ada bagi pembeli terhadap seseorang yang melakukan jual beli hak atas tanah dan sebidang rumah yang dilakukan dibawah tangan, sedangkan skripsi yang penulis teliti membahas mengenai jual beli rumah tanpa balik nama dan tanpa akta jual beli di Perumans Rampoang kota Palopo

4. Julian Nadia Saptira, Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah.”⁷ Penelitian ini menghasilkan kesimpulan:

Bahwa dalam jual beli rumah tidak hanya dengan cara konvensional tetapi ada juga yang akadnya secara syariah islam. perumahan secara syariah yakni tanpa ada pihak ketiga yaitu bank dan sistem pembayaran melalui kredit tanpa bunga di dalamnya. Adapun jual beli rumah syariah secara isthisna atau pemesanan rumah terlebih dahulu .Proses akad jual beli rumah syariah secara isthisna dan hanya bermodal saling percaya, yang bisa menjadi banyak pihak developer melakukan wanprestasi.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah Normatif Yuridis, sedangkan pendekatan yang dilakukan secara perundang-undangan (*Statue Approach*), yakni kajiannya mengacu pada, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang berkaitan dengan permasalahan yang peneliti teliti. Sedangkan penelitian yang peneliti lakukan yaitu melihat fenomena yang terjadi dari beberapa studi kasus terkait jual beli rumah tanpa balik nama dan akta notaris yang kemudian dilakukan peninjauan kembali (observasi).

⁷ Julian Nadia Saptira, *Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah, Skripsi* (Surabaya: program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya 2020).

B. Kajian Teori

1. Jual Beli

Jual beli menurut *al-bay'* artinya menukar sesuatu dengan sesuatu⁸, sedangkan dalam istilah kajian hukum Islam terdapat beberapa definisi *al-bay'* yakni sebagai berikut:

a. Al-Syilbi dari kalangan ulama hanafiyah

Mendefinisikan bahwa *al-bay'* adalah pertukaran harta yang bernilai dengan harta yang bernilai dengan cara menyerahkan kepemilikan sesuatu untuk menerima kepemilikan sesuatu yang lain.⁹

b. Ibnu Arafah dari kalangan ulama Malikiyyah

Mendefinisikan bahwa *al-bay'* adalah akad timbal balik yang terjadi terhadap sesuatu yang bukan berupa manfaat.

c. Al-Qalyubi dari kalangan ulama Syafi'iyyah

Mendefinisikan bahwa *al-bay'* adalah akad timbal balik terhadap suatu harta untuk kepemilikan suatu barang atau manfaat yang bersifat untuk terusmenerus, bukan dengan maksud mendekatkan diri kepada Allah swt.

d. Menurut Kompleksi Hukum Ekonomi Syariah bahwa *al-bay'*

Jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Berdasarkan beberapa definisi di atas, konsep jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang (barter) atau uang dengan barang atas dasar saling rela

⁸ Imam Ahmad bin Husain, Fathu al-Qori>b al-Muji>b, (Surabaya: al-Hidayah), 30.

⁹ Al-Syilbi, Hasyiyah al-Syilbi (Kairo: Maktabah al-Kubra al-Amiriyah, 1313 H),2 atau lihat Ikit dkk, Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 71.

melalui ijab dan qabul atas segala sesuatu yang dimiliki dan dapat digunakan kemanfaatannya berdasarkan kebiasaan (*urf*).¹⁰

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Jual beli yang dianut dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian-perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli.

Meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya adalah hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Persetujuan dalam jual beli pasal 1458 KUHPerdara, menyebutkan: jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.¹¹

¹⁰Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqih Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 64.

¹¹Sumaryono, *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli ,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*, Tesis , (Semarang: Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, 2009

2. Konsep Jual Beli

Jual beli merupakan perjanjian paling banyak diadakan dalam kehidupan bermasyarakat. Adapun konsep jual beli diantaranya adalah:¹²

a. Subjek Jual Beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Dalam bahasa inggris jual beli tersebut hanya dicakup dalam satu kata, yaitu sale lebih praktis lagi. Secara khusus, jual beli dapat menjadi suatu mata pencaharian bagi pihak-pihak tertentu. Dalam hubungan ini, penjual dapat berstatus sebagai pedagang.

b. Perbuatan Jual beli

Perbuatan jual beli mencakup tiga istilah, yaitu persetujuan, penyerahan, dan pembayaran. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai objek dan persyaratan jual beli. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sedangkan pembayaran adalah perbuatan menyerahkan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas benda yang diterima.

c. Objek Jual Beli

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk atau wujud, jenis, jumlah maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijualbelikan

¹²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2014), 317-318.

itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual ditempat terbuka atau umum, dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.¹³

d. Syarat sahnya suatu perjanjian

Mengingat begitu pentingnya sebuah perjanjian, agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari akibat kurang pahamnya seseorang dalam membuat suatu perjanjian, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah dan mengikat para pihak. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan ada 4 syarat sah suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.¹⁴

3. Jual Beli Tanah

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjual belikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak milik atas satuan suatu rumah. Jual beli tanah sekarang memiliki

¹³Hakim Abdul Siagian, *Hukum Perdata*, Medan, USU Press, 2015, 52.

¹⁴Pasal 1320 Kuhperdata: Berikut Syarat Sah Perjanjian/Kontrak, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.pengadaan.web.id/2019/08/pasal-1320-kuh-perdata-syarat-sah-perjanjian-kontrak.html%3Fm%3D1&ved=2ahUKEwiQh6HjmOTxAhWj8HMBHU2sD7oQFjAMegQIHxA&usg=AOvVaw3SF6p6Ve_RBHP4KGrC8F7g&cshid=1626328185100, Diakses Tanggal 15 Juli 2021.

pengertian yaitu, di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.

Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruhnya. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Rill atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.¹⁵

4. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan suatu Rumah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu:

a. Syarat Materiil

Pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan suatu Rumah yang berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan suatu Rumah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Suatu Rumah dapat dijelaskan sebagai berikut:

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, 2003, 333

1. Bagi Penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan suatu Rumah.¹⁶

- a. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- c. Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- d. Kalau penjualnya dalam pengampun, maka dia diwakili oleh pengampunnya.
- e. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
- f. Kalau hak atas tanah akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

2. Bagi Pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan suatu rumah yang menjadi objek jual beli.¹⁷ Apabila:

- a. Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.

¹⁶Apipudin, *Konsep Jual Beli Dalam Islam, (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al- Jaziri dalam Kitab al-Fiqh' Ala al-Madahib al-Arba'ah)*, Jurnal Islaminomic Vol. V. No. 2 Agustus 2016, 79.

¹⁷Apipudin, *Konsep Jual Beli Dalam Islam, (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al- Jaziri dalam Kitab al-Fiqh' Ala al-Madahib al-Arba'ah)*, Jurnal Islaminomic Vol. V. No. 2 Agustus 2016, 80.

- b. Kalau objek jual beli tanah itu Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁸

¹⁸Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>., Diakses pada tanggal 24 Juni 2021.

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan oleh PPAT).¹⁹ Praktik, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat diatas kertas bermaterai secukupnya. Akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

Menurut BW (*Burgerlijk Wetboek*) mengenai syarat sahnya jual beli diantaranya yaitu dalam bentuk akta, Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani oleh pihak yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPdata surat akta dibagi menjadi dua, antara lain:

a. Akta di bawah Tangan

Akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat atau ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam akta dibawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPdata akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatanpembuktian yang sama dengan akta autentik.²⁰ Perjanjian di bawah tangan terdiri dari :

1. Akta di bawah tangan biasa.
2. Akta waarmerking,

¹⁹ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Bandung, 51-51.

²⁰ Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty 1998, Yogyakarta, 125.

Suatu akta dibawah tangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaris, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

3. Akta Legalisasi

Suatu akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau dihadapan Notaris, namun notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak

b. Akta autentik

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap (sempurna) bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tertulis dalam akta itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut. pejabat publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta autentik, antara lain, notaris, pegawai catatan sipil, panitera pengadilan. Dalam melakukan pekerjaannya, pejabat publik yang bersangkutan terikat pada syarat dan ketentuan undangundang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai keabsahan hasil pekerjaannya.

Pejabat publik yang berwenang menerangkan dalam akta autentik yang dibuat, dilakukan, dilihat dan dialaminya sehingga apa yang tercantum dalam akta autentik dianggap benar terjadi dihadapannya menurut kenyataan yang

sebenarnya. Karena memuat keterangan pejabat publik yang sah menurut Undang-Undang, setiap orang mengakui dan mempercayai isi akta autentik sebagai benar adanya. Kebenaran isinya cukup dibuktikan oleh bentuk akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Bagi pihak-pihak, ahli waris, dan orang yang mendapat hak darinya, akta autentik mempunyai kekuatan bukti sempurna (*volledig bewijs, complete evidence*), tetapi masih dapat dilumpuhkan oleh pembuktian lawan. Terhadap pihak ketiga, akta autentik mempunyai kekuatan bukti bebas (*vrij bewijs, free evidence*). Artinya, penilaian diserahkan pada kebijaksanaan majelis hakim.

Akta autentik dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu akta ambtelijk dan akta partai. Akta ambtelijk adalah akta autentik yang dibuat oleh pejabat publik yang diberi wewenang untuk itu, dimana dia menerangkan apa yang dilihat, didengar, dan dilakukannya. Contohnya akta catatan sipil, akta protes pada wesel, akta kelulusan jenjang pendidikan negeri. Sedangkan, akta partai adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat publik, yang menerangkan apa yang dilihat, didengar dan dilakukannya dan pihak-pihak yang berkepentingan mengakui keterangan dalam akta tersebut dengan membubuhkan tanda tangan mereka. Contohnya, akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pernikahan, dan akta pendirian perseroan terbatas.²¹

Sertifikat Sebagai Surat Tanda Bukti Hak, oleh karena itu diterbitkan hak atas tanah terwujud jaminan kepastian hukum, yang meliputi:

²¹ R.Soegondo, 1991, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 89.

- a. Kepastian status hak atas tanah Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan.
- b. Kepastian subjek hak atas tanah Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti subjek hak atas tanah, yaitu perseorangan atau badan hukum.
- c. Kepastian objek hak atas tanah Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, luas tanah, dan batas-batas bidang hak atas tanah.

5. Sejarah Notaris

Profesi notaris berawal dari profesi kaum yang dekat dengan sumber kekuasaan. Pada masa Romawi Kuno, mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabelliones*. *Tabelliones* tidak menjabat sebagai pejabat umum. Artinya, ia bukan pejabat negara sehingga hasil akta yang dibuatnya tidak otentik. Pada tahun 568 s/d 774 Masehi, beberapa *tabelliones* diangkat menjadi notaris dan dipekerjakan pada perwakilan kerajaan sehingga mereka merasa terhormat. Oleh karena itu, banyak *tabelliones* yang tanpa pengangkatan dari kerajaan, mengangkat diri mereka sendiri menjadi notaris. Maka terjadilah kerancuan yang mengakibatkan istilah *itabellioi* dan *inotariusi*. Akhirnya, *tabellionat* dan *notariat* bergabung menjadi suatu lembaga yang dinamakan *icollegiumi*.²²

Notaris yang bergabung menjadi *collegium* dianggap sebagai satu-satunya pejabat yang berhak membuat akta-akta, baik di dalam maupun di luar

²² G.H.S. Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris", (Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983), 4.

pengadilan. Di Indonesia, profesi notaris mulai masuk pada permulaan abad 17, dengan adanya *Ost Indische Compagnie*, yaitu gabungan perusahaan-perusahaan dagang Belanda untuk perdagangan di Hindia Timur yang dikenal dengan nama VOC (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) dengan gubernur jenderal yang bernama Jan Pieter Zoon Coen. Mengangkat *Melchior Kerchem* sebagai notaris pertama di Jakarta (*Batavia*) pada tanggal 27 Agustus 1620. Melchior Kerchem bertugas melayani semua surat, surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), persiapan penerangan, akta kontrak perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*), dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang perlu dari kota praja dan sebagainya.

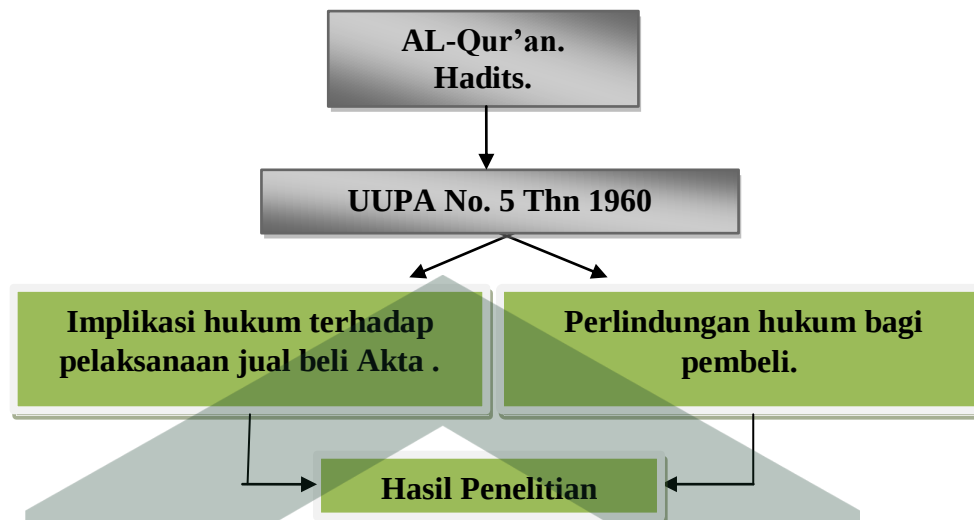
Pada saat tahun 1860 pemerintah Hindia Belanda melakukan penyesuaian peraturan tentang jabatan notaris di Indonesia terhadap peraturan yang berlaku di Negeri Belanda. maka diundangkanlah peraturan jabatan notaris (notaris Reglement) Staatsblad 1860 Nomor 3 yang diundangkan pada tanggal 26 Januari 1860 dan mulai berlaku di Indonesia pada tanggal 1 Juli 1860. Dan Peraturan jabatan notaris terdiri dari 36 pasal yang merupakan terjemahan dari notaris wet yang berlaku di Negeri Belanda sedangkan notaris wet yang berlaku di Belanda merupakan kodifikasi dari *Ventosewet* yang berlaku bagi notaris di Perancis.

C. Kerangka Pikir

Di dalam kehidupan sehari-hari, terdapat begitu banyak masalah yang timbul terkait hal pertanahan namun tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masyarakat masih banyak jual beli rumah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa pelibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan “Jual beli di bawah tangan” terkadang hanya di buktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi proses jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah dan sebidang rumah yang masih atas nama pemilik lama (Penjual).

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak-hak atas tanah dan sebidang rumah dan selanjutnya PPAT membuat akta jual yang kemudian di ikuti dengan pendaftaran pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Kerangka pikir yang di kemukakan dalam penelitian ini adalah garis besar struktur yang digunakan untuk mengumpulkan data secara produktifitas sebagai suatu model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang di identifikasi sebagai masalah yang penting oleh karena itu peneliti menjabarkan kerangka pikir dalam penelitian ini, peneliti juga menggambar skema dalam penelitian ini sebagai berikut:

SKEMA KERANGKA PIKIR



Skema kerangka pikir yang dibuat oleh peneliti berlandaskan pada Al-qur'an dan Hadist sebagai dasar hukum yang jelas. Kemudian pada UUPA No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, yang mengatur tentang hal-hal atas tanah, air, dan udara. UUPA No.5 tahun 1960 menghasilkan rujukan, yang pertama implikasi hukum terhadap akta jual beli seperti misalnya belum lunasnya jual beli pembayaran atau tanah tersebut oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, yang kedua Adanya perlindungan hukum bagi pembeli melalui UUPA No. 5 Tahun 1960 terhadap dasar hukum kuat yang mengatur tentang hal-hal pemanfaatan yang berkualitas dengan kepemilikan tanah yang meliputi hak milik tanah, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak pembukaan tanah dan hak memungut hasil hutan. Sehingga mendapat kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bahwa seseorang yang memegang hak atas tanah dan bangunan, seseorang harus memiliki sertifikat atas tanah yang mencantumkan nama orang yang bersangkutan sebagai pemegangnya (balik nama sertifikat).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode Kualitatif, karna metode kualitatif lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dan cenderung menggunakan analisis. Metode ini merupakan penelitian yang sesuai data lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.

B. Pendekatan Penelitian

Jenis pendekatan penelitian yang dilakukan secara yuridis normatif adalah yuridis normatif dimana hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.²³

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti untuk menggali suatu informasi Perumnas Rampoang Kota Palopo Provinsi Sulawesi Selatan. Dilokasi tersebut didasari oleh pertimbangan bahwa berdasarkan prapenelitian dilokasi tersebut

²³Amiruddin & Zainal asikin, pengantar Metode Penelitian Hukum, 2012, Raja Grafindo Persada Jakarta. 118.

masih terdapat proses jual beli yang dilakukan tanpa balik nama dan akta notaris dan tidak ditindak lanjuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

D. Definisi Istilah

Definisi istilah adalah definisi yang didasarkan atas sifat-sifat tentang hal-hal yang didefinisikan yang dapat diamati. Secara tidak langsung definisi istilah menunjuk pada alat pengambil data yang tepat digunakan atau mengacu padabagaimana mengukur suatu variabel.

1. Pengertian Jual beli

Menurut terminologi jual beli adalah menukar barang dengan barang, atau barang dengan uang dengan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.²⁴ Kegiatan jual beli disyariatkan oleh Allah SWT berdasarkan dalil yang telah dijelaskan dalam:

a. Al-Qur'an surah an-Nisa/4:58

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

Terjemahan:

"Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat"

²⁴ Idris Ahmad, Fiqh al-syafi'iyah, h.5 Dikutip dari buku: Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta : PT Raja Grafindo persada, 2011), 67.

b. QS. Al-Baqarah/2:282

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ كُلَّ شَيْءٍ عَالِمٌ

Terjemahan:

*“Dan persaksikanlah apabila kamu jual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kamu melakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.*²⁵

Ayat di atas menerangkan keutamaan sedekah, menafkahkan harta di jalan Allah yang timbul atas dorongan dari hati sanubari, semata-mata karena Allah dan dilandasi dengan rasa kasih sayang terhadap sesama manusia.

c. Hadist riwayat Abu Daud Ibn

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ حَاتِمٍ الْجَرَجَرَانِيُّ قَالَ مَرَّوَانُ الْفَزَارِيُّ أَخْبَرَنَا عَنْ يَحْيَى بْنِ أَيُّوبَ قَالَ كَانَ أَبُو زُرْعَةَ إِذَا بَايَعَ رَجُلًا خَيْرَهُ قَالَ ثُمَّ يَقُولُ خَيْرَنِي وَيَقُولُ سَمِعْتُ أَبَا هُرَيْرَةَ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَفْتَرِقَنَّ اثْنَانِ إِلَّا عَنْ تَرَاضٍ.

Artinya:

*“Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Hatim Al Jarjarai, ia berkata; Marwan Al Fazari telah mengabarkan kepada kami, dari Yahya bin Ayyub, ia berkata; Abu Zur'ah apabila melakukan jual beli dengan seseorang maka ia memberinya kebebasan memilih. Kemudian ia berkata; berilah aku kebebasan memilih! Dan ia berkata; aku mendengar Abu Hurairah berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Janganlah dua orang berpisah kecuali dengan saling rela." (HR. Abu Daud)*²⁶

²⁵ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'anul Karim Miracle The Reference*. 93

²⁶ Abu Daud Sulayman ibn al-asy'ats ibn Ishaq al-Azdi as-Sijistani, *Sunan Abu Daud*, Kitab. Al-Ijarah, Juz 2, No. 3458, (Darul Kutub 'Ilmiyah: Beirut-Libanon, 1996 M), h. 480.

d. Hadis Riwayat Bukhari

حَدَّثَنَا أَبُو غَسَّانَ مُحَمَّدُ بْنُ مُطَرِّفٍ قَالَ حَدَّثَنِي مُحَمَّدُ بْنُ الْمُنْكَدِرِ عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ رَحِمَ اللَّهُ رَجُلًا سَمَحًا إِذَا بَاعَ وَإِذَا اشْتَرَى وَإِذَا اقْتَضَى.

Artinya:

"Telah menceritakan kepada kami Abu Ghossan Muhammad bin Muthorrif berkata, telah menceritakan kepada saya Muhammad bin Al Munkadir dari Jabir bin 'Abdullah radliallahu 'anhu bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Allah merahmati orang yang memudahkan ketika menjual dan ketika membeli dan juga orang yang meminta haknya". (HR. Bukhari).²⁷

2. Pengertian Balik Nama

Ketentuan Undang-Undang pertahanan dalam jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Praktek jual beli tanah hal tersebut di katakana balik nama, yang dimaksud disini adalah mengubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.²⁸

3. Pengertian Akta Notaris

Akta (surat/dokumen otentik) yang dikeluarkan oleh notaris berdasarkan Pasal 1870 KUHPdata dan Pasal 165 HIR (*Herzien Inlandsch Reglment*). Akta yang dibuat notaries menjadi alat bukti yang autentik dalam setiap perbuatan hukum (salah satunya bukti kepemilikan). Akta yang dibuat notaris ini memiliki kekuatan hukum yang jelas karena telah diatur dalam perundang-undangan atau peraturan

²⁷ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibn Mughirah bin Bardizbah Albukhari Alja'fi, Shahih Bukhari, Kitab. Al-Buyu', Juz 3, (Darul Fikri: Bairut-Libanon, 1981 M), h. 9.

²⁸ Ham kamir, *Pengertian Tentang Balik Nama Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Tanah*, Jakarta : Hamka MC, 2011, 155.

hukum yang baku. Terkecuali jika akta yang dibuat notaris tersebut cacat hukum.²⁹

4. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi syariah adalah hukum yang mengatur hubungan manusia sesama manusia berupa perjanjian atau kontrak, berkaitan dengan hubungan manusia dengan objek atau benda ekonomi dan berkaitan dengan ketentuan hukum terhadap benda-benda yang menjadi objek kegiatan ekonomi.³⁰

Menurut Poerwosutjipto menyatakan bahwa: “Hukum adalah keseluruhan norma, yang oleh Negara atau pengusaha masyarakat yang berwenang menetapkan hukum, dinyatakan atau dianggap sebagai peraturan yang mengikat bagi sebagian dan seluruh anggota masyarakat dengan tujuan untuk mengadakan suatu tatanan yang dikehendaki penguasa tersebut”.³¹

E. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data yang diteliti. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara melakukan sesi wawancara secara langsung kepada narasumber penelitian di Perumnas Rampoang Kota Palopo.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari beberapa pihak tertentu yang terkait serta berhubungan dengan penelitian. Data tersebut diperoleh dengan cara sebagai berikut:

²⁹Akta Notaris, *Akta Notaris: Syarat Prosedur Pembuatan Dan Pengertinnnya*, Diakses: <https://www.google.com/amp/s/notariscimahi.co.id/akta-notaris/pengertian-akta-notaris-syarat-prosedur-pembuatan-akta-notaris/amp> , Diakses Pada Tanggal 05 Juni 2021.

³⁰Arifin Hamid, *Mebumikan ekonomi syariah di Indonesia*, Jakarta: Pramuda Jakarta, 2008, 73.

³¹ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, 5.

- a. Studi Kepustakaan, mengumpulkan data-data dengan menggunakan beberapa referensi dari berbagai objek yang berhubungan dengan penelitian. Contohnya seperti Arsip yang menyajikan tanda-tanda berupa huruf, angka, tabel, gambaran, skema bagan dan beberapa data yang ditemukan peneliti dilokasi penelitian.
- b. Literatur, yaitu mengumpulkan data dengan membaca beberapa buku-buku, artikel, jurnal, website yang kemudian dianggap relevan terkhusus dalam hal penunjang teoritis dalam penelitian. Contohnya seperti beberapa referensi yang menjadi rujukan peneliti seperti. Tesis dari Nur Fauzi, dengan judul Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto), Skripsi dari Wendy, dengan judul Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Untuk Bangunan Rumah, Buku dari Muammar Arafat Yusmad, Hukum Diantara Hak dan Kewajiban Asasi.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data, merupakan langkah yang sangat penting dalam metode ilmiah bahwa untuk mengumpulkan data dari sumber data. Pengamatan berperan serta dalam wawancara mendalam yang dapat pula dilengkapi dengan analisis dokumen seperti otobiografi, catatan harian, catatan pengadilan, koran,

artikel, majalah dan beberapa foto-foto.³² Maka penulis menggunakan teknik pengumpulan sebagai berikut:

a. Obsevasi

Obsevasi yang dilakukan peneliti adalah obsevasi yang terfokus pada studi yang disengaja secara sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan. Dalam hal ini peneliti dapat mengetahui secara langsung terhadap pihak-pihak pembeli rumah yang masih tidak mau mengurus sertifikat dengan membalikkan nama dari pihak pertama ke pihak berikutnya.

b. Wawancara

Wawancara interview yaitu, suatu bentuk komunikasi verbal jadi semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi.³³ Wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara yang terarah dengan menggunakan beberapa daftar pertanyaan, yang dimaksud untuk mendapatkan data yang akurat dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang penulis teliti.

c. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata “dokumen” yang artinya barang-barang tertulis tercatat seperti catatan, transkrip, buku-buku, surat kabar, notulen, rapat, agenda dan lain sebagainya. Teknik dokumentasi berarti mengumpulkan data dengan mencatat data-data yang sudah ada dan melampirkan foto-foto.³⁴

³²Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2010, 195

³³S. Nasution, *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2014, 113.

³⁴Amirul Hadi Haryono, *Metode Penelitian Pendidikan II*, Bandung: Pustaka Seria, 1998, 51-52.

G. Instrument pengumpulan Data

Instrument dalam pengumpulan data pada suatu penelitian dapat dilakukan dengan berbagai metode-metode penelitian seperti observasi, wawancara, studi kepustakaan dan dokumentasi. Adapun instrument pelengkap yang dimaksud yaitu berupa kamera, telpon genggam (hp) untuk merekam suara, pulpen dan buku.

H. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dan diolah secara sistematis, maka selanjutnya diadakan teknik menganalisa data yang dilakukan dengan cara analisi kualitatif berarti upaya sistematis dalam penelitian ini yang bersifat memaparkan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang gambaran hukum yang berlaku di suatu tempat tertentu atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi di dalam masyarakat termaksud kaidah dan teknik untuk memuaskan keingintahuan peneliti pada suatu gejala atau objek untuk menemukan kebenaran dalam memperoleh pengetahuan.³⁵

³⁵Lexy JMeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya), 54.

BAB IV

DESKRIPSI DATA DAN ANALISIS DATA

A. Deskripsi Data

1. Gambaran Umum Kantor Notaris/PPAT

a. Sejarah Kantor Notaris/PPAT SUARSI NAWIR, SH., M.Kn

Perkembangan notaris di Indonesia juga mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan bangsa dan negara Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari keberhasilan pemerintahan orde reformasi mengundang Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris yang sekarang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.³⁶

Notaris/PPAT SUARSI NAWIR, SH., M.Kn, menjadi Notaris pada tanggal 18 Maret 2009 oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-156.AH 02.01-Tahun 2009, dan dilantik sebagai notaris. Kemudian pada tanggal 21 Maret 2011 diangkat/dilantik sebagai PPAT oleh SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 109/KEP-17.3/III/2011 tanggal 21 Maret 2011.³⁷

Adapun syarat pengangkatan jabatan Notaris diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.

³⁶ Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 3 Tahun 1860, Pasal 1

- 3) Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun.
- 4) Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater.
- 5) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan.
- 6) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 bulan berturut-turut pada kantor notaris.
- 7) Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lainnya.
- 8) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana.³⁸

Adapun Pembacaan Sumpah tertera dalam Pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 yaitu:

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji: bahwa saya akan tunduk dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Hukum dengan cara amanah, jujur, menyeluruh, mandiri

³⁸ Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 3

dan tidak memihak. berperilaku, dan akan melaksanakan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam menjalankan jabatan saya. Bahwa saya dapat diangkat dalam jabatan ini, baik langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan pernah memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun ".³⁹

b. Visi dan Misi

Visi dari Kantor Notaris/PPAT SUARSI NAWIR, SH., M.Kn adalah:

- a) Mengutamakan dan menjaga kepentingan para pihak, karena Notaris/PPAT tidak boleh memihak pada siapa pun.
- b) Menjalankan jabatan sesuai dengan aturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Menjunjung tinggi kode etik Notaris.

Misinya adalah:

- a) Membantu dan melayani klien atau masyarakat pada umumnya dalam hal surat-menyurat khususnya bidang pertanahan, baik itu mengenai peralihan, pemindahan hak atau pun pembebanan hak atas tanah-tanah sertifikat.
- b) Memberikan penyuluhan dan penjelasan di bidang hukum khususnya tentang pertanahan, bagi masyarakat yang belum memahaminya.

³⁹ Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2014, Pasal 4.

c) Memberikan penjelasan atas akibat dari tindakan hukum yang dilakukan pada kantor Notaris/PPAT.

d) Memberikan solusi pada masyarakat yang mempunyai masalah hukum khususnya di bidang pertanahan

c. Letak Kantor Notaris Suarsi Nawir, SH., M.Kn

Setelah menjadi Notaris dan PPAT, masyarakat mulai mengurus banyak surat, akta dan akta, seperti mengurus proses perubahan nama akta, memasang hak tanggungan untuk akta, dan memiliki 4 karyawan. Untuk wilayah kerja Notaris/PPAT SUARSI NAWIR, SH., M.Kn. Membuka kantor Notaris/PPAT di kawasan Jalan.anggrek blok A nomor. 8 Kota Palopo. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Kedudukan PPAT Pasal 12 ayat (1) dan (1), Pasal 13 ayat (1) dan (2). Kantor Notaris/PPAT Suarsi Nawir, SH., M.Kn. yang terletak di Jalan. anggrek blok A Nomor. 8 Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan.⁴⁰

2. Gambaran Umum Perumnas Rampoang Kota Palopo

Gambaran Umum Lokasi Penelitian Perumnas Rampoang berada disebela utara Kecamatan Bara yang memeiliki populasi sekitar 5.976 jiwa, dengan luas wilayah 4.65 Km². Dan batas-batas administrasi yakni sebelah utara berbatasan dengan kelurahan To'bulung, sebelah selatan berbatasan dengan kelurahan Temalebba, sebelah barat berbatasan dengan kelurahan Battang, sebelah timur berbatasan dengan dengan Teluk Bone.

⁴⁰ Suarsi Nawir, Notaris/PPAT, "Wawancara", Kantor Notaris/PPAT Kota Palopo, Pada Tanggal 07 Oktober 2021.

Perumnas Rampoang sangatlah dekat dengan pusat kota tepatnya di pinggiran Kota Palopo. Dulu penduduk Perumnas tidak seramai sekarang, di daerah dekat Perumnas masih banyak hutan dan perkebunan, tidak seperti sekarang yang banyak berdiri bangunan-bangunan, sekolah dan ruko. Penduduk yang tinggal di Perumnas Rampoang, penduduknya terdiri dari beberapa suku seperti suku Bugis, Toraja, Luwu dan ada juga sebagian suku Jawa. Namun dari berbagai suku tersebut mereka saling menghormati dan sudah seperti keluarga besar bagi Perumnas Rampoang.

Data kependudukan yang saya dapatkan di RT. 04 Jln. cendrawasi antara lain:

1. Jumlah Rumah Kepala Keluarga (KK) sebanyak 30 rumah terdiri dari beberapa Rumah Sendiri sebanyak 27 dan Keluarga yang ngontak sebanyak 3 rumah.
2. Warga yang Jenis Kelamin Laki-laki sebanyak 80 orang dan Perempuan sebanyak 33 orang.

Tabel 4.1**Penduduk Kepala Keluarga Rt 04 Jln. Cendrawasi**

NO	NAMA	PEKERJAAN	JUMLAH KELUARGA
1	Drs.Hasanuddin Hasan	Pensuinan ASN	3
2	Melky	Wiraswasta	4
3	Pak. Karim	Wiraswasta	3
4	Yohanes Rante	Wiraswasta	4
5	Ibrahim Asis	Wiraswasta	2
6	Hj. Rahim	PNS	4
7	Yushar	Wiraswasta	4
8	Haerul	Karyawan Swasta	3
9	Ambo Anang	PNS	4
10	Benyamin	Wiraswasta	2
11	Muh. Aksar	Wiraswasta	4
12	Safri Nurdin	PNS	3

13	Mulyati	PNS	4
14	Irawan	Wiraswasta	3
15	M. Thoriq	Wiraswasta	3
16	Ismail S	PNS	2
17	Ridwan	Wiraswasta	3
18	Marsuki	PNS	2
19	Naim Arif Rahma	Wiraswasta	3
20	Alfian Hr.	Karyawan Swasta	2
21	Drs. Ma'ruf	PNS	3
22	Maulana Ibrahim	Wiraswasta	2
23	Hajir	Karyawan Swasta	3
24	Drs. Arifin	PNS	2
25	Samsul	Wiraswasta	2
26	Safril	Karyawam Swasta	3
27	Yongki S.	Wiraswasta	3
28	Perdi Wijoyo	PNS	2
29	Bian Saputra	Wiraswasta	2
30	Kefin Yakub	Wiraswasta	2

Dari data penduduk diatas, dalam kartu keluarga terdapat nama-nama yang terdiri dari (istri, anak, menantu, cucu maupun orang tua). Dan juga ada beberapa dari data keluarga yang anaknya sudah berkeluarga dan tidak menetap di jalan cendrawasi Perumnas Rampoang Kota Palopo.

Sebagian besar penduduk Perumnas Rampoang memiliki mata pencaharian bagi suami maupun istri yang sebagian besar adalah Wiraswasta, dan sebagian diantaranya menjadi karyawan swasta dan juga PNS. Adapun sebagian besar juga seorang istri hanya sebagai ibu rumah tangga.

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

NO	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1	Wiraswasta	15
2	PNS	10
3	Karyawan Swasta	5

Sumber: Data Primer di Kelolah tahun 2021

Tabel di atas diketahui bahwa jumlah penduduk menurut mata pencaharian di Perumnas Rampoang jalan cendrawasi ada tiga jenis mata pencaharian, diantaranya Wiraswasta sebanyak 15 orang, PNS sebanyak 10 orang, dan Karyawan Swasta sebanyak 5 orang.

Adapun data yang peneliti terima yaitu masyarakat perumnas yang sampai saat ini belum memiliki kepemilikan rumah yang sah yaitu belum melakukan balik nama sertifikat diantaranya:

Tabel 4.3**Data Kepemilikan Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat**

NO	NAMA	TAHUN PEMBELIAN
1	Muh. Aksar	1995
2	Yushar	1998
3	Mulyati	2006
4	Haerul	2017

Sumber: Data Primer di Kelolah tahun 2021

Tabel di atas diketahui bahwa data kepemilikan rumah yang belum balik nama sertifikat ada sekitar 4 orang dengan tahun pembelian yang berbeda-beda. Data yang pertama bernama Muh. Aksar membeli rumah yang belum balik nama sertifikat pada tahun 1995, kedua Yushar membeli rumah yang belum balik nama sertifikat pada tahun 1998, ketiga Mulyati membeli rumah yang belum balik nama sertifikat pada tahun 2006 dan keempat Haerul membeli rumah yang belum balik nama sertifikat pada tahun 2017.

B. Analisis Data

1. Kedudukan Hukum Pemilik Rumah Yang Belum Melakukan Balik Nama Sertifikat dan Tanpa AJB

Pada dasarnya jual beli rumah yang dilakukan di Perumnas Rampoang tepatnya di jalan cendrawasi hanya dilakukan dengan adanya penjual rumah dan pembelinya tanpa disertakan saksi. Sebagian besar masyarakat Perumnas Rampoang yang membeli rumah di Jalan Cendrawasi tersebut hanya dilakukan dengan surat atau perjanjian jual beli rumah yang bertanda tangan diatas materai dan juga kwitansi bukti pembayaran rumah tersebut. Pada tahun 1990-an hampir semua warga perumnas rampoang membeli rumah dengan cara seperti itu yaitu dengan bukti kwitansi dan surat jual beli antara penjual dan pembeli. Menurut bapak , selaku ketua RT Irawan dilingkungan perumnas rampoang Kota Palopo, pada tahun 1990-an harga rumah di daerah perumnas perumnas pada waktu itu dimulai dari harga Rp.550.000 - Rp.750.000, namun nilai itu pada waktu zaman tersebut sangatlah ternilai harganya (mahal).

“Orang yang membeli rumah pada saat itu hanya menggunakan surat perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tanpa adanya saksi dari lingkungan setempat termasuk saya (Ketua RT), mereka hanya menggunakan surat yang berisikan tanda bukti jual beli rumah yang ditulis di atas kertas bermaterai dan juga kwitansi jual beli rumah tersebut dan ada juga mereka yang membeli rumah dengan cara kredit dengan menyerahkannya ke Bank kemudian mereka membayar angsuran tersebut di Bank”.⁴¹

Pada saat Jual beli rumah berlangsung Ketua RT maupun warga lingkungan setempat tidak ada keikutsertaan sebagai saksi, mereka hanya mengetahui bahwa ada rumah yang ingin dijual dan sudah ada pembeli yang

⁴¹ Irawan, RT, “Wawancara”, pada tanggal 09 Oktober 2021.

ingin membeli rumah tersebut, namun mereka tidak dihadirkan sebagai saksi dalam transaksi jual beli tersebut.

“Ketua RT mengetahui ada warga baru yang ingin tinggal dilingkungan perumnas setelah kepala keluarga tersebut mengurus Kartu Keluarga (KK) yang baru kepadanya. Namun saya (Ketua RT) tidak mengetahuinya cara bagaimana mereka melakukan jual beli rumah tersebut yang saya tahu hanya ada keluarga baru yang ingin menetap di Jalan Cendrawasi RT 04”.⁴²

Pada zaman tersebut memang setelah melakukan jual beli masih banyak yang tidak mau mengurus kepemilikan hak atas tanah tersebut seperti pendaftaran tanah lalu memiliki sertifikat tanah dan lain-lain. Namun Pak RT tidak mengetahui alasan-alasan mereka karena menurutnya itu hak mereka yang membeli rumah tersebut.

Dari permasalahan ini saya juga mewawancarai warga setempat tentang Mereka yang dulu melakukan transaksi jual beli rumah namun tidak mengurus kepemilikan hak atas rumah tersebut yaitu sertifikat.

”Mereka yang membeli rumah tanpa adanya sertifikat rumah yang sah memiliki alasan, karena mereka kurang memahami akan pentingnya sertifikat rumah karena mereka berfikir dengan adanya bukti surat perjanjian jual beli diatas materai sudah cukup bukti atas kepemilikan rumah tersebut sehingga tidak perlu mengurus kepemilikan rumah tersebut menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dan mereka berfikir mengurus atau mendaftarkan kepemilikan tanah atau rumah ke Kantor Pertanahan tersebut sangatlah rumit karena harus melalui tahapan-tahapan seperti mengurus kelengkapan surat-surat lainnya dan memerlukan biaya yang cukup besar karna harus membayar jasa Notaris dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”.

Seseorang diantara mereka yang membeli rumah, pada saat transaksi jual beli rumah tersebut telah terjadi, namun kepemilikan sertifikat rumah tersebut belum balik nama dari pihak pertama, karena pihak pertama sudah meninggal dunia kemudian ada ahli waris yaitu anaknya namun anaknya sudah berpindah

⁴² Irawan, RT, “Wawancara”, pada tanggal 09 Oktober 2021.

tempat ke luar kota, dari situ pihak pembeli rumah tidak mau mengurus kepemilikan sertifikat karena baginya untuk mengurus itu semua sangatlah rumit. Mereka yang belum memiliki sertifikat rumah atau pemindahan hak milik atas nama mereka, berfikir selama mereka menempati rumah yang sudah dibelinya selama puluhan tahun, tidak mengalami sengketa apapun.

Jadi baginya mereka tidak perlu mengurus sertifikat tanah tersebut. dan jika suatu saat rumah yang tidak bersertifikat tersebut ingin dijual kembali atau ingin diwariskan oleh anaknya baru mereka mau mengurus kepemilikan sertifikat tanah atas nama asli mereka. Namun, dengan berkembangnya zaman masyarakat perumahan rampoang tepatnya di jalan cendrawasi RT 4 sudah ada yang mengurus kepemilikan surat tanah/rumah tersebut kepada pihak yang berwenang menangani tentang tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris.

Masih ada beberapa warga Perumnas Rampoang yang masih tidak mau mengurus surat-surat kepemilikan tanah/rumah dari kepemilikan sertifikat yang sah atas nama aslinya. Dengan mengurusnya ke kantor kelurahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun notaris. Bagaimana pun kepemilikan sertifikat tanah tersebut sangatlah penting karena sebagai kekuatan yang mutlak terhadap kepemilikan rumah tersebut. dari permasalahan ini peneliti mendapatkan beberapa warga perumahan rampoang yang memiliki alasan mengapa mereka masih tidak mau mengurus surat kepemilikan tanah tersebut.

Pernyataan dari beberapa warga Perumnas jalan cendrawasi yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa akta notaris/pejabat pembuat akta tanah, yang penulis wawancarai pada tanggal 09 Oktober 2021 sebagai berikut:

1. Bapak Muh. Aksar membeli rumah pada tahun 1985

Pada tahun tersebut menurut bapak Muh. Aksar warga sekitar membeli rumah dengan cara surat dibawah tangan. Karena pada zaman tersebut warga sekitar juga masih kurang awam dengan perbuatan hukum terkait pembelian rumah. Yang orang tau hanya menjual dan membeli rumah dan sepakat antara kedua belah pihak.

“Bapak Muh. Aksar, sampai saat ini belum mengurus kepemilikan rumah tersebut atas nama dirinya atau sertifikat rumah yang dibelinya belum balik nama atas nama bapak Muh. Aksar. Karena menurut bapak Muh. Aksar, mengurus kepemilikan sertifikat atas nama pemilik sah nya sangatlah rumit dan perlu biaya untuk mengurusnya ke pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”⁴³

Bapak Muh. Aksar berfikir selama beliau menempati rumah tersebut dengan bukti seadanya, alhamdulillah tidak mengalami permasalahan yang tidak diinginkan, selama permasalahan sertifikat tersebut yang belum diurusnya dengan menggunakan akta notaris sebagai perantara untuk mengurus kepemilikan rumah tersebut atas nama dirinya.

Bapak Muh. Aksar pun sudah mengetahui bahwa sebagian warga jalan cendrawasi telah mengurus sertifikat rumah tersebut, dan mengetahui pentingnya kepemilikan sertifikat yang sah atas nama pemilik yang sesuai pada sertifikat tanah tersebut, namun pak Muh. Aksar sampai saat ini belum dan tidak mengurus kepemilikan rumah tersebut karna Bapak Muh. Aksar yakin pemilik rumah

⁴³ Muh Aksar, wiraswasta, “Wawancara”, Pada Tanggal 09 Oktober 2021.

sebelumnya tidak melakukan hal yang tidak diinginkan. Maka dari itu pak Muh. Aksar belum mau mengurus kepemilikan rumah tersebut karna baginya sudah hampir 25 tahunan lebih selama dia menempati rumah tersebut dia tidak ada masalah mengenai rumah dan kepemilikan sertifikat atas nama dirinya sendiri.

2. Bagi bapak Yushar,

Selama ini dia tidak mau mengurus kepemilikan tanah tersebut atas namanya, karena mengurus itu semua sangatlah rumit. Pada tahun 1998 saya membeli rumah tersebut, namun saya tidak langsung mengurus kepemilikan hak atas rumah tersebut karena pada saat itu saya berfikir masih ada waktu yang akan datang untuk mengurus sertifikat rumah tersebut atas nama saya. Ketika saya ingin mengurus sertifikat rumah tersebut namun pihak pertama sudah meninggal dunia, dan ada pihak warisnya saja yang sudah tinggal diluar kota dan tidak tau mereka tinggal dimana. Jadi menurut saya cukup rumit jika saya mengurusnya ke pengadilan dan lain-lain. Bagi pak Yushar yang terpenting saat ini dia memegang bukti surat jual beli rumah pada waktu transaksi dilakukan.⁴⁴

3. Ibu Mulyati,

Warga Perumnas Rampoang yang masih memiliki kepemilikan rumah atas nama pemilik yang sah tersebut dikarenakan faktor biaya, karena dia berfikir dengan membeli rumah yang minimal ini sudah cukup dan juga kepemilikan pemilik tanah pemilik penjual sudah ditanggannya namun Ibu Mulyati belum bisa melakukan pemindahan hak atau balik nama dari pihak penjual kepada Ibu

⁴⁴ Yushar, wiraswasta, "Wawancara", pada tanggal 09 Oktober 2021.

Mulyati, karena mengurus semua memerlukan biaya yang tidak sedikit. Dan rumah tersebut memang sangat kecil diantara rumah warga.⁴⁵

4. Bagi Pak Haerul,

Alasan yang sama dengan Pak Yushar, mereka tidak mau mengurus sertifikat hak milik atas tanah dengan membalikkan nama hukumnya karena menurut mereka pengurusan dokumennya sangat rumit dan memakan waktu lama. Bagi mereka mengurus sertifikat kepemilikan rumah tidak mudah karena mereka harus mengurus dokumen lain ke kantor kelurahan dan kemudian menunggu kembali ke PPAT, mereka hanya memegang sertifikat tanah atas nama penjual, pikir mereka. Tidak akan ada hal yang tidak diinginkan seperti membuat masalah dengan rumah. Karena mereka membeli dengan bukti tanda tangan di atas materai dan juga kuitansi pembelian rumah yang juga sudah ditandatangani oleh penjual. Dengan rasa saling percaya pada penjual mereka masih belum mengurus sertifikat dengan membalik nama mereka.⁴⁶

Selain itu, Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menyebutkan bahwa penerbitan surat hak (sertifikat tanah) merupakan alat pembuktian yang kuat. Bahwa apabila peralihan nama tidak dilakukan kepada pemegang hak atas tanah yang baru, berarti jual beli tersebut dilakukan hanya dengan menggunakan surat di bawah tangan dan tidak dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

“Menurut Ibu Suarsi Nawir, SH., M.Kn. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP

⁴⁵ Mulyati, Pegawai Negeri Sipil, “Wawancara”, pada tanggal 09 Oktober 2021.

⁴⁶ Haerul, Karyawan Suwasta, “Wawancara”, pada tanggal 09 Oktober 2021.

Nomor 24 Tahun 1997), sertifikat tanah adalah surat-surat bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah dan hak tanggungan yang masing-masing telah dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Padahal, untuk membuktikan bahwa seseorang adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan, seseorang harus memiliki sertifikat atas tanah yang mencantumkan nama orang yang bersangkutan sebagai pemegangnya (membalikkan nama sertifikat). Dimana dalam pendaftaran sertifikat atas tanah dengan nama yang bersangkutan sebagai pemegang/pemilik baru tanah, yang bersangkutan memerlukan akta PPAT (Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Sehingga dengan tidak adanya sertifikat tanah atas nama yang bersangkutan, tidak ada bukti yang kuat yang menyatakan bahwa orang tersebut memang pemilik tanah, maka berdasarkan penjelasan yang diberikan oleh Ibu Suarsi Nawir, SH., M.Kn menyatakan bahwa:

“Perbuatan jual beli tanah harus ini dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga dibuat Akta Jual Beli (AJB), sebagai dasar peralihan hak dari penjual kepada pembeli, sehingga bahwa sertifikat tanah dapat didaftarkan atas nama pemegang hak atas tanah yang baru yaitu pembeli tanah berdasarkan perbuatan hukum jual beli tanah yang dibuatkan Akta Jual Beli/AJB oleh PPAT. Sebagai tanda bukti yang kuat jika ada suatu hal yang tidak diinginkan dilain waktu”⁴⁷

2. Bagaimana Proses Pelaksanaan Balik Nama dan Pembuatan AJB

Dalam praktek jual beli tanah atau bangunan dijumpai istilah Balik Nama dan pembuatan Akta Jual Beli. Yang dimaksud disini adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli

⁴⁷Suarsi Nawir, Notaris/PPAT, “Wawancara”, Kantor Notaris/PPAT Kota Palopo, Pada Tanggal 07 Oktober 2021.

sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan proses Balik nama dan pembuatan Akta Jual Beli ini dilakukan di Kantor Notaris/PPAT setempat.

Dijelaskan bahwa, dalam proses transaksi jual beli tanah melalui 3 (tiga) pelaksanaan yang harus dilakukan. Yaitu Pertama, persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah. Kedua, pembuatan akta jual beli (AJB). Ketiga, balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan. Yang akan penulis uraikan secara lebih jelas dibawah ini:

a. Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Karena secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terimah Setoran (STTS) dan Surat

Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB⁴⁸.

Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut: Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:

5. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
6. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
7. Kartu Keluarga (KK);s
8. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
9. Surat Persetujuan pihak keluarga

Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa. Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Kartu Keluarga (KK);
3. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan

PPAT. Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas

⁴⁸ Sabrina Ayu Andini, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta, 48.

tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli.

b. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Berdasarkan pada Pasal 37, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta Jual Beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terdapat beberapa syarat yang harus ada dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu antara lain:⁴⁹

1. Ada obyek yang akan dialihkan.
2. Ada persetujuan dari kedua belah pihak.
3. Surat kuasa apabila diperlukan.
4. Melakukan pengecekan mengenai keaslian sertifikat.
5. Melunasi BPHTB.
6. Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli. Apabila terdapat kesalahan pada pembuatan akta sebaiknya dilakukan penggantian atau perbaikan dengan melakukan pencoretan, yang kemudian tambahan kalimat dapat dilakukan pada lembaran yang kosong yang disahkan dengan paraf para penandatangan akta tersebut.

c. Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual-Belikan

Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk

⁴⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertifikat hak atas tanah⁵⁰.

Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jualbeli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual-beli tanah tersebut.

Berdasarkan penelitian berupa wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap notaris mengenai prosedur balik nama sertifikat tanah pada jual beli telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan

⁵⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia, Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Proses Perubahan Hak Atas Tanah.

mengingat ketentuan dalam Pasal Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA :“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia, Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu: “Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*)”.

Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah (*dikonversi*) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.

3. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Yang Belum Melakukan Balik nama Sertifikat dan Tanpa AJB

Dalam hukum ekonomi syariah jual beli memiliki rukun yang terbagi menjadi 4 (empat) yaitu yang pertama harus ada penjual dan pembeli, yang kedua yaitu adanya barang, dan yang ketiga yaitu adanya uang atau harga, dan yang terakhir adalah ijab qobul.⁵¹

- a. Penjual dan pembeli diperlukan untuk syarat dalam jual beli dan keduanya harus cakap hukum atau berakal, baligh dan rusyd. Dalam hal jual beli yang melakukan jual beli harus sudah dewasa dalam arti cakap hukum apabila yang

⁵¹Sohari Sahrani, *Fiqih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 67.

melakukan jual beli itu belum cakap hukum harus ada walinya agar jual beli itu sah.

- b. Barang yang diperjual belikan harus ada dan jelas Seperti contoh barang bukan miliknya tidak boleh diperjual belikan dan apabila barang belum ada harus dijelaskan kriteria barangnya seperti spesifikasinya baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Jual beli barang harus ada dan barang yang diperjual belikan adanya barangnya sendiri bukan barang atau benda milik orang lain.
- c. Harga yaitu dalam hal ini menjelaskan bahwa ketika melakukan akad harga dapat ditentukan ketika melakukan ijab qobul harga disepakati kedua belah pihak. Karena jual beli dalam islam harus ada ijab yaitu menyerahkan barang dan qobul yang menyatakan barang itu saya terima. Dan jika dilakukannya barter harga itu harus dilaksanakan sesuai dengan tukar menukar barang yang dinilai dari jenis, kualitas, kuantitas barang yang sama.
- d. Ijab Qabul disyaratkan ucapan harus jelas yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qobul yaitu adanya unsur kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersangkutan. Apabila jual beli tersebut memiliki unsur paksaan maka jual beli tersebut menjadi rusak dan adanya unsur riba yang dipandang tidak sah. Ijab qobul juga bisa dilakukan secara tulisan atau isyarat. Apabila jual beli yang dilakukan barang kecil tidak perlu adanya ijab qobul secara formal atau tertulis apabila barang yang di jual belikan berupa barang yang bernilai ekonomis maka perlu adanya ijab qobul secara formal maupun tertulis semacam kwitansi atau sertifikat balik nama jika objek jual beli berupa tanah atau bangunan rumah,

harus melewati ijab dan qobul agar jual beli tersebut sah dimata hukum maupun syariat islam.⁵²

Pada dasarnya Allah menciptakan manusia untuk saling tolong menolong terutama dalam hal kepribadian, tindakan dan prilakunya. Prinsip dasar muamalah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat manusia, dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia harus sesuai dengan ketentuan Hukum Islam yang disebut Fiqh Muamalah, yang semuanya merupakan hasil penggalan dari Alqur'an dan Hadis. Dalam praktek jual beli rumah yang dilakukan di perumahan rampoang seperti mereka yang melakukan transaksi jual beli rumah namun pihak pembeli tidak langsung mengurus atas kepemilikan rumah tersebut yaitu sertifikat rumah yang sah atas nama pemilik sah rumah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai hal ini yaitu warga yang membeli rumah tanpa adanya sertifikat yang sah atas nama pemilik sahnya dalam hukum islam ini dianggap sah atau halal, karena jual beli yang dilakukan sudah termasuk rukun dan syarat jual beli yang dilakukan dalam islam yaitu perbuatan jual beli atas kesepakatan kedua belah pihak dan juga sepakat sesuai ketentuan yang dibuat antara penjual dan pembeli. Jual beli rumah ini dianggap halal menurut Hukum Islam karena dalam hal ini tidak ada unsur penipuan satu sama lain. Hal ini dapat dikatakan karena pihak penjual sudah menyerahkan Semua Hak atas Rumah itu. Hanya saja Pembeli belum mengurus atas kepemilikan tanah tersebut sesuai nama pribadinya, serta mereka juga sudah menjalankan sesuai dengan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak.

⁵² Mardani, *Fiqh Ekonomi*, 102.

Bagi penjual yaitu menyerahkan seluruh kepemilikan rumah tersebut dan pembeli telah membayar atau membeli rumah tersebut sesuai dengan harga yang telah ditentukan. Namun, jual beli ini dapat menjadi haram apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang sudah dibuat satu sama lain. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan keduanya mungkin bagi mereka jual beli ini dianggap sah, karena jual beli tersebut sesuai kesepakatan masing-masing pihak, Namun, dalam permasalahan yang terjadi yaitu balik nama sertifikat tetapi pemilik tanah sudah meninggal dunia serta ahli waris tidak tahu keberadaannya maka dalam hal ini balik nama sertifikat serta akta notaris setelah pembelian rumah itu sangatlah penting, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di lain waktu. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

Sebagaimana telah disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli maka oleh UUPA *diwajibkan* untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.⁵³

⁵³ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jadi, pembeli rumah pada saat telah terjadinya kesepakatan jual beli rumah dan juga telah melakukan pembayaran atas rumah tersebut, pembeli harus dapat langsung mengurus kepemilikan tanah tersebut dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar pembeli rumah telah sah dimata hukum untuk memiliki rumah tersebut agar dapat memiliki sertifikat asli atas pemegang hak dari penjual ke pihak pembeli.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian yang penulis dapat, mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi syariah terhadap jual beli rumah yang tidak Balik Nama Sertifikat dan Tanpa Akta Jual Beli dapat disimpulkan bahwa:

1. Kedudukan hukum pemilik rumah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), juga menyebutkan bahwa penerbitan surat hak (sertifikat tanah) merupakan alat pembuktian yang kuat. Bahwa apabila peralihan nama tidak dilakukan kepada pemegang hak atas tanah yang baru, berarti jual beli tersebut dilakukan hanya dengan menggunakan surat di bawah tangan dan tidak dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal, untuk membuktikan bahwa seseorang adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan, seseorang harus memiliki sertifikat atas tanah yang mencantumkan nama orang yang bersangkutan sebagai pemegangnya (membalikkan nama sertifikat).
2. Proses pelaksanaan balik nama dan pembuatan akta jual beli, pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum melakukan transaksi jualbeli tanah/rumah adalah dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Serta penjual dan pembeli membawa syarat-syarat yang di perlukan oleh Notaris/PPAT dalam proses pembuatan Akta dan balik nama sertifikat.

3. Pada Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah , praktik jual beli rumah tersebut dianggap sah atau halal karena jual beli ini dilakukan antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli yang saling menyetujui dan sesuai dengan kesepakatan mereka yang telah dilakukan. Namun Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

B. Saran

Adapun yang dapat disarankan bagi pihak masyarakat khususnya masyarakat Perumnas Rampoang Jalan Cendrawasi RT 04, yaitu:

1. Kepemilikan atau pemindahan Hak Milik seharus dilakukan di Kantor Pertanahan, yang juga diurus dengan Akta Notaris sehingga masyarakat yang membeli rumah tersebut dapat memiliki alat bukti yang kuat dan mutlak yaitu sertifikat tanah yang sah.
2. Apabila telah terjadi jual beli rumah diharapkan langsung mengurus pemindahan hak milik serta peralihan hak atas tanah dengan balik nama sertifikat di hadapan PPAT.
3. Masyarakat yang kurang mengerti tentang Hukum ini, perlu adanya pengetahuan mengenai prosedur pembelian tanah atau rumah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku, agar tidak terjadi Sengketa dalam Kepemilikan rumah yang sudah kita beli dan dimiliki selama bertahun-tahun.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Ahmad Idris, *Fiqh al-syafi'iyah*, (2011), Dikutip dari buku: Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo persada, 5).
- Ahmad Imam bin Husain, *Fathu al-Qori>b al-Muji>b*, (Surabaya: al-Hidayah).
- Al-Syilbi, Hasyiyah al-Syilbi (Kairo: Maktabah al-Kubra al-Amiriyah, 1313 H), atau lihat Ikit dkk, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Gava Media, 2018).
- Zainal asikin & Amiruddin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, 2012, Raja Grafindo Persada Jakarta. 118.
- Asyhadie Zaeni, (2011), *Hukum Bisnis*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono Boedi, (2003), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, 333.
- Haryono, (1998), *Metode Penelitian Pendidikan II*, Bandung: Pustaka Seria.
- Hamid Arifin, (2008), *Mebumikan ekonomi syariah di Indonesia*, Jakarta: Pramuda Jakarta.
- Kamir Ham, (2011), *Pengertian Tentang Balik Nama Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Tanah*, Jakarta : Hamka MC.
- Kartono Kartini, (1996), *Pengantar Metodologi Riset Sosial Cetakan Ketujuh* (Bandung: Mandar Maju).
- Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'anul Karim Miracle The Reference*. Bandung: Sygma, 2010.
- Lumban Tobing G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, Bandung.
- Mulyana Deddy, (2010), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 195
- Meleong Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Renmaja Rosda Karya).

Muhammad Abdulkadir, (2014), *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung:PT Citra Aditya Bakti).

Nasution. S,(2014), *Metode Research: Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara,

SalehWantjik, (1982) *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia,

SoegondoR., (1991), *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

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

Yusmad, M. A, (2018) *Hukum Diantara Hak dan Kewajiban Asasi*, Cet 1 (Yogyakarta: Depublish, 3-4).

2. Tesis

Fauzi Nur, *Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto)*, Tesis (Purwokerto: Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah , Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, 2020.

Nugroho Fajar Aditiya, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan, (Studi kasus di Kota Malang)*, Tesis (Malang : Program Pasca Sarjana, Universitas Brawijaya Malang, 2017.

Sumaryono, *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli ,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*, Tesis, (Semarang: Program Pasca sarjana, Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

3. Skripsi

Julian Nadia Saptira, *Tinjauan Hukum Jual Beli Rumah Secara Syariah, Skripsi* (Surabaya: program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya 2020.

Satria Yoga Nugroho, *Pelaksanaan Balik Nama Setifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kantor Notaris Di Surakarta)*,

Surakarta: Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.

Wendy, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Untuk Bangunan Rumah*, Skripsi (Medan: Program Studi Departemen Hukum Administrasi Program Kekhususan Hukum Agraria, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2018.

4. Jurnal

Apipudin, *Konsep Jual Beli Dalam Islam, (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh' Ala al-Madahib al-Arba'ah)*, Jurnal Islaminomic Vol. V. No. 2 Agustus 2016.

Apipudin, *Konsep Jual Beli Dalam Islam, (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh' Ala al-Madahib al-Arba'ah)*, Jurnal Islaminomic Vol. V. No. 2 Agustus 2016.

Sulistina Rina Wahid, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Makassar: Jurnal, Jurusan PPKn, Universitas Negeri Makassar,

5. Artikel

Hakim Abdul Siagian, *Hukum Perdata*, Medan, USU Press, 2015.

Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty 1998, Yogyakarta.

6. Website

Akta Notaris, *Akta Notaris: Syarat Prosedur Pembuatan Dan Pengertiannya*, Diakses: <https://www.google.com/amp/s/notariscimahi.co.id/akta-notaris/pengertian-akta-notaris-syarat-prosedur-pembuatan-akta-notaris/amp> , Diakses Pada Tanggal 05 Juni 2021.

Putri Erz, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>., Diakses pada tanggal 24 Juni 2021.

Pasal 1320 Kuhperdata: Berikut Syarat Sah Perjanjian/Kontrak, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.pengadilan.web.id/2019/08/pasal-1320-kuh-perdata-syarat-sah-perjanjian-kontrak.html%3Fm%3D1&ved=2ahUKEwiQh6HjmOTxAhWj8HMBHU2sD7oQFjAMegQIHxAC&usg=AOvVaw3SF6p6Ve_RBHP4KGrC8F7g&cshid=1626328185100, Diakses Tanggal 15 Juli 2021.



**L
A
M
P
I
R
A
N**





IAIN PALOPO

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
NOMOR 108 TAHUN 2021**

TENTANG

**PENGANGKATAN TIM DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI SEMINAR PROPOSAL, SEMINAR HASIL
DAN UJIAN MUNAQASYAH MAHASISWA FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO TAHUN 2021**

**ATAS RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
DEKAN FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO,**

- Menimbang :**
- a. bahwa demi kelancaran proses pengujian seminar proposal, seminar hasil dan ujian munaqasyah bagi mahasiswa Program S1, maka dipandang perlu dibentuk Tim Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Ujian Munaqasyah;
 - b. bahwa untuk menjamin terlaksananya tugas Tim Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Ujian Munaqasyah sebagaimana dimaksud dalam butir a di atas, maka perlu ditetapkan melalui Surat Keputusan Dekan.
- Mengingat :**
- 1. Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - 2. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - 3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - 4. Peraturan Presiden RI Nomor 141 Tahun 2014 tentang Perubahan STAIN Palopo Menjadi IAIN Palopo;
 - 5. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 5 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja IAIN Palopo.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan :** KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO TENTANG PENGANGKATAN TIM DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI SEMINAR PROPOSAL, SEMINAR HASIL DAN UJIAN MUNAQASYAH MAHASISWA PROGRAM STRATA SATU (S1) INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
- KESATU :** Mengangkat mereka yang tersebut namanya pada lampiran Surat Keputusan ini sebagaimana yang tersebut pada alinea pertama huruf (a) di atas;
- KEDUA :** Tugas Tim Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Ujian Munaqasyah adalah : mengoreksi, mengarahkan, menilai/mengevaluasi dan menguji kompetensi dan kemampuan mahasiswa berdasarkan skripsi yang diajukan serta memberi dan menyampaikan hasil keputusan atas pelaksanaan ujian skripsi mahasiswa berdasarkan pertimbangan tingkat penguasaan dan kualitas penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi;
- KETIGA :** Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Surat Keputusan ini dibebankan kepada DIPA IAIN Palopo Tahun 2021;
- KEEMPAT :** Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkannya dan berakhir setelah kegiatan pengujian munaqasyah selesai, dan akan diadakan perbaikan seperlunya jika terdapat kekeliruan di dalamnya;
- KELIMA :** Surat Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di
Pada Tanggal

: Palopo
: 07 Juni 2021



DR. MUSTAMING, S.AG., M.HI
NIP 19680507 199903 1 004

LAMPIRAN : SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO
NOMOR : 108 TAHUN 2021
TENTANG : PENGANGKATAN TIM DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI SEMINAR PROPOSAL,
SEMINAR HASIL DAN UJIAN MUNAQASYAH MAHASISWA INSTITUT AGAMA ISLAM
NEGERI PALOPO

- I. Nama Mahasiswa : Achmad Rifky
NIM : 17 0303 0051
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
- II. Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Syariah Terhadap Jual Beli Rumah tanpa Balik Nama dan tanpa Akta Notaris (Studi Kasus Perumnas Rampoang Kota Palopo).
- III. Tim Dosen.Penguji :
1. Ketua Sidang : Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.
 2. Sekretaris Sidang : Dr. Helmi Kamal, M.HI.
 3. Penguji I : Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.
 4. Penguji II : Hardianto, S.H., M.H.
 5. Pembimbing I / Penguji : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.
 6. Pembimbing II / Penguji : Nirwana Halide, S.HI., M.H.

Palopo, 07 Juni 2021



DR. MUSTAMING, S.AG., M.HI.
NIP. 19680507 199903 1 004



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Senin tanggal sembilan belas bulan Juli tahun dua ribu dua puluh satu telah dilaksanakan Seminar Proposal mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Achmad Rhifqy
NIM : 17 0303 0051
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Rumah tanpa Balik Nama dan tanpa Akta Notaris (Studi Kasus Perumnas Rampoang).

Dengan Pembimbing/Pengarah:

1. Nama : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.
(Pembimbing I)
2. Nama : Nirwana Halide, S.H., M.H.
(Pembimbing II)

Dengan hasil Seminar Proposal:

- Proposal ditolak dan seminar ulang
- Proposal diterima tanpa perbaikan
- Proposal diterima dengan perbaikan
- Proposal tambahan tanpa seminar ulang

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 19 Juli 2021

Pembimbing I

Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H
NIP 19731118 200312 1 003

Pembimbing II

Nirwana Halide, S.H., M.H.
NIP 19880106 201903 2 007



**Mengetahui,
Ketua Prodi HES**

Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag
NIP 19701231 200901 1 049



PEMERINTAH KOTA PALOPO
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Alamat : Jl. K.H.M. Hasyim No.5 Kota Palopo - Sulawesi Selatan Telpn : (0471) 326048

ASLI

IZIN PENELITIAN

NOMOR : 740/IP/DPMPTSP/X/2021

DASAR HUKUM :

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Nasional Ilmu Pengetahuan dan Teknologi;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Peraturan Mendagri Nomor 3 Tahun 28 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;
4. Peraturan Walikota Palopo Nomor 23 Tahun 2016 tentang Penyederhanaan Perizinan dan Non Perizinan di Kota Palopo;
5. Peraturan Walikota Palopo Nomor 34 Tahun 2019 tentang Pendelegasian Kewenangan Penyelenggaraan Perizinan dan Nonperizinan Yang Menjadi Urusan Pemerintah Kota Palopo dan Kewenangan Perizinan dan Nonperizinan Yang Menjadi Urusan Pemerintah Yang Diberikan Pelimpahan Wewenang Walikota Palopo Kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Palopo.

MEMBERIKAN IZIN KEPADA

Nama : ACHMAD RHIFQY
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Alamat : Perumnas Kota Palopo
Pekerjaan : Mahasiswa
NIM : 17 0303 0051

Maksud dan Tujuan mengadakan penelitian dalam rangka penulisan Skripsi dengan Judul :

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI RUMAH TANPA BALIK NAMA DAN TANPA AKTA NOTARIS (PPAT) (STUDY KASUS PERUMNAS RAMPOANG KOTA PALOPO)

Lokasi Penelitian : KANTOR NOTARIS PPAT SUARSI NAWIR, S.H.,M.Kn PERUMNAS RAMPOANG KOTA PALOPO

Lamanya Penelitian : 05 Oktober 2021 s.d. 05 November 2021

DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan penelitian kiranya melapor pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Palopo.
2. Menaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menghormati Adat Istiadat setempat.
3. Penelitian tidak menyimpang dari maksud izin yang diberikan.
4. Menyerahkan 1 (satu) exemplar foto copy hasil penelitian kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Palopo.
5. Surat Izin Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, bilamana pemegang izin ternyata tidak menaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Demikian Surat Izin Penelitian ini diterbitkan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Kota Palopo

Pada tanggal : 07 Oktober 2021

plh. Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP

MUH. IHSAN ASHARUDDIN, S.STP, M.Si

Pangkat : Pembina Tk.I

NIP : 19780611 199612 1 001

Tembusan :

1. Kepala Kantor Kesbang Prov. Sul-Sel;
2. Walikota Palopo
3. Dandim 1403 SWG
4. Kapolres Palopo
5. Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Palopo
6. Kepala Badan Kesbang Kota Palopo
7. Lokasi terkait tempat dilaksanakan penelitian

Lampiran Pertanyaan Wawancara Notaris/PPAT

1. Nama notaris ?
2. Profil instansi ?
3. Bagaimana pendapat bapak/ibu mengenai masyarakat yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tanpa ajb ?
4. Bagaimana kedudukan hukum pemilik rumah yang belum melakukan balik nama sertifikat dan tidak memiliki ajb ?
5. Bagaimana tanggung jawab notaris/ppat dalam melakukan balik nama dan pembuatan ajb ?
6. Bagaimana proses pelaksanaan balik nama dan pembuatan akata kepemilikan
7. Persyaratan apa saja yang di siapkan masyarakat untuk melakukan balik nama sertifikat dan ajb ?
8. Apa saja yang menjadi kendala notaris/ppat dalam melakukan balik nama sertifikat dan pembuatan ajb ?
9. Menurut Bapak/ibu apa penyebab atau kendala masyarakat, masi banyak belum melakukan balik nama sertifikat di kantor notaris/ppat ?

Surat Pernyataan

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Suarsi Nawir, SH., M.Kn
Tempat/Tgl Lahir : Palopo, 17 November 1982
Alamat : Jalan.anggrek blok A nomor. 8 Kota Palopo
Pekerjaan : Notaris
Jabatan : Notaris

Dengan ini, memberikan pernyataan yang sebenar-benarnya sebagai narasumber atas penelitian skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT”

Dengan surat pernyataan ini, semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo 07 Oktober 2021

Mengetahui
Narasumber



SUARSI NAWIR, SH., M.Kn

Surat Pernyataan

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Irawan

Tempat/Tgl Lahir : Palopo, 04 Juli 1977

Alamat : Perumnas Rampoang Kota Palopo

Pekerjaan : RT

Jabatan : -

Dengan ini, memberikan pernyataan yang sebenar-benarnya sebagai narasumber atas penelitian skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT”

Dengan surat pernyataan ini, semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo 09 Oktober 2021

Mengetahui
Narasumber



IRAWAN

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah menelaah dengan seksama proposal penelitian skripsi berjudul: Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT yang ditulis oleh :

Nama : Achmad Rhifqy
Nim : 17 0303 0051
Fakultas : Syariah
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa proposal skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada ujian/seminar hasil penelitian.

Demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I


Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H
NIP: 197311182003121003

Pembimbing II


Nirwana Halide, S.HI., M.H
NIP: 198801062019032007

Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, SH., MH
Nirwana Halide, S. HI, MH

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp. :
Hal : Skripsi an. Achmad Rhifqy

Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah Skripsi mahasiswa di bawah ini :

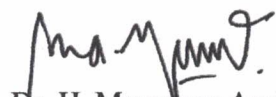
Nama : Achmad Rhifqy
Nim : 17 0303 0051
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT. (Study Kasus Perumnas Rampoang).

Menyatakan bahwa Skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada ujian *Munaqasyah*.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Pembimbing I



Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, SH., MH
NIP.197311182003121003

Pembimbing II



Nirwana Halide, S. HI, MH
NIP. 198801062019032007



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp

(0471)-3207276 Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website :
www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Kamis tanggal 25 November 2021 telah dilaksanakan Seminar Hasil Skripsi atas:

Nama : Achmad Rhifqy
NIM : 17 0303 0051
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Rumah tanpa balik Nama dan tanpa Akta Notaris PPAT. (Study Kasus Perumnas Rampoang).

Dengan Penguji dan Pembimbing :

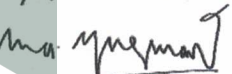
Penguji I : Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.

()

Penguji II : Hardianto, S.H., M.H.

()

Pembimbing I : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.

()

Pembimbing II : Nirwana Halide, S.HI., M.H.

()

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 25 November 2021
Ketua Program Studi,

Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag
NIP 19701231 200901 1 049



HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI

Setelah menelaah dengan seksama skripsi berjudul: Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama dan Tanpa Akta Notaris PPAT Yang ditulis oleh :

Nama : Achmad Rhifqy

Nim : 17 03030 0051

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada ujian *Munaqasyah*.

Demikian Persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

1. Dr. Abdain, S.Ag., M. HI.

Penguji I

()

Tanggal : 02-12-2021

2. Hardianto, S.H., M.H.

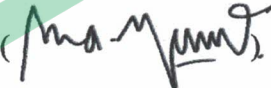
Penguji II

()

Tanggal : 02-12-2021

3. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.

Pembimbing I

()

Tanggal : 02-12-2021

4. Nirwana Halide, S.HI., M.H.

Pembimbing II

()

Tanggal : 02-12-2021

Dr. Abdain, S.Ag., M.HI
Hardianto, S.H., M.H

NOTA DINAS PENGUJI

Lamp. :
Hal : Skripsi an. Achmad Rhifqy

Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah Skripsi mahasiswa di bawah ini :

Nama : Achmad Rhifqy
Nim : 17 0303 0051
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT.
(Study Kasus Perumnas Rampoang).

Menyatakan bahwa Skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan pada ujian *Munagasyah*.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Penguji I



Dr. Abdain, S.Ag., M.HI
NIP.197105131999031002

Penguji II



Hardianto, S.H., M.H
NIP. 198904242019031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Senin tanggal 06 Desember 2021 telah dilaksanakan Ujian Munaqasyah atas:

Nama : Achmad Rhifqy
NIM : 17 0303 0051
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Rumah tanpa balik Nama dan tanpa Akta Notaris PPAT. (Study Kasus Perumnas Rampoang).

Dengan Penguji dan Pembimbing :

Penguji I : Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.

()

Penguji II : Hardianto, S.H., M.H.

()

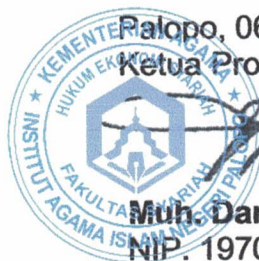
Pembimbing I : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.

()

Pembimbing II : Nirwana Halide, S.HI., M.H.

()

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Palopo, 06 Desember 2021
Ketua Program Studi,

Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag

NIP. 19701231 200901 1 049

BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH

Pada Hari ini Tanggal 06 Desember 2021 telah diadakan Ujian Munaqasyah, atas nama **Achmad Rhifqy, NIM 17 0303 0051** dengan **Judul Skripsi** "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Rumah tanpa balik Nama dan tanpa Akta Notaris PPAT. (Study Kasus Perumnas Rampoang)."

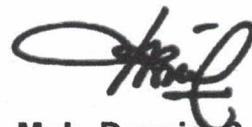
Dinyatakan telah **LULUS UJIAN** dengan **NILAI.....** masa Studi Selama **4 Tahun 3 Bulan 3 Hari**, merupakan lulusan Prodi HES **Ke- 78** dan berhak menyandang gelar **Sarjana Hukum**, dengan **IPK**

☐	3.23	(Nilai Skrip A+ (Nilai Ujian 95-100))
☒	3.23	(Nilai Skrip A (Nilai Ujian 90-94))
☐	3,22	(Nilai Skrip A- (Nilai Ujian 85-89))
☐	3.21	(Nilai Skrip B+ (Nilai Ujian 80-84))
☐	3.21	(Nilai Skrip B (Nilai Ujian 75-79))

Predikat

☐	Dengan Pujian	(IPK 3,75-4,00)
☐	Sangat Memuaskan	(IPK 3,01-3,74)
☒	Memuaskan	(IPK 2,76-3,00)
☐	Cukup	(IPK , ≤ 2,75)

Pimpinan Sidang,



Muh. Darwis, S.Ag., M.Ag
NIP 19701231 200901 1 049

Cat: Jika mahasiswa dengan IPK 3,75 ke atas namun masa studi melampaui 8 semester, maka mendapat predikat kelulusan Sangat Memuaskan.



Wawancara Dengan Notaris Ibu Suarsi Nawir, SH.M.Kn



Wawancara dengan Ibu Herlina Yamin Selaku Sekertaris Notaris



Wawancara Dengan Bapak Muh. Aksar Warga Perumnas Rampoang



Wawancara Dengan Bapak Yushar Warga Perumnas Rampoang



Wawancara Dengan Ibu Mulyati Warga Perumnas Rampoang



Wawancara Dengan Bapak Haerul Warga Perumnas Rampoang

RIWAYAT HIDUP



Achmad Rhifqy lahir di soroako, Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 11 November 1999. Penulis lahir dari pasangan Abidin Bagenda dan Wahida Bahar dan merupakan anak ke tiga dari lima bersaudara yakni Rhifaldy Bagenda, S.Pd, Ade Magefirah S.Kom, Aisyah Syafhirah, dan Atif Iqtir.

Pada tahun 2005 penulis masuk Sekolah Dasar Negeri (SDN) No. 107 Lagego dan lulus pada tahun 2011. Kemudian melanjutkan sekolah tingkat pertama pada tahun yang sama di MTS Nurul Junaidiah Lauwo dan lulus tiga tahun pada tahun 2014. Selanjutnya masuk pada sekolah madrasah aliah di MA Nurul Juanaidiyah Lauwo dan lulus pada tahun 2017. Pada tahun yang sama penulis diterima menjadi mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah di Institut Agama Islam Negeri Palopo dan tamat tahun 2021.

Dengan ketekunan, motivasi tinggi untuk terus belajar dan berusaha. Penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi ini. Semoga dengan penulisan tugas akhir skripsi ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan dan masyarakat.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Rumah Tanpa Balik Nama Dan Tanpa Akta Notaris PPAT”.