

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI DI KOTA PALOPO**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas
Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo*



IAIN PALOPO

Oleh

NURUL RAHMAWATI
20 0303 0087

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2024**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI DI KOTA PALOPO**

Skripsi

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas
Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo*



IAIN PALOPO

Oleh

NURUL RAHMAWATI
20 0303 0087

Pembimbing:

- 1. Dr. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H**
- 2. Muhammad Yassir Akbar R, S.H., M.H**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
2024**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nurul Rahmawati
Nim : 20 0303 0087
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

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

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

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 11 November 2024

Yang membuat pernyataan



Nurul Rahmawati

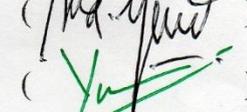
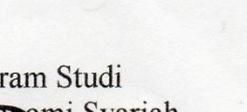
20 0303 0087

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo, yang ditulis oleh Nurul Rahmawati Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 2003030087, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo, yang dimunaqasyahkan pada hari Jumat, tanggal 25 Oktober 2024 telah diperbaiki sesuai cacatan dan permintaan Tim Penguji, dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (S.H).

Palopo, 11 November 2024

TIM PENGUJI

- | | | |
|--|-------------------|---|
| 1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. | Ketua Sidang | () |
| 2. Dr. H. Haris Kulle, Lc., M.Ag. | Sekretaris Sidang | () |
| 3. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. | Penguji I | () |
| 4. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. | Penguji II | () |
| 5. Dr. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H. | Pembimbing I | () |
| 6. Muhammad Yassir Akbar R, S.H., M.H. | Pembimbing II | () |

Mengetahui:

Rektor IAIN Palopo
Dekan Fakultas Syariah



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP. 1974063020005011004

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
NIP. 199204162018012003

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt yang telah menganugerahkan rahmat, hidayah, serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo” setelah melalui proses yang panjang.

Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad Saw, kepada para keluarga, sahabat dan pengikut – pengikutnya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus di selesaikan, guna memperoleh gelar sarjana pendidikan dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, bimbingan serta dorongan dari banyak pihak walaupun penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.

Kepada kedua orang tua saya terkhusus kepada wanita hebat yang telah melahirkan penulis, surga saya ibu saya Ratna Latif. Terimakasih banyak telah membesarkan penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang yang begitu besar sehingga penulis kuat dan tetap utuh, tanpa doa doa dan harapanmu penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.

Kepada cinta pertama saya, Almarhum Ayah saya Syafaruddin. Terimakasih banyak telah hadir 10 tahun yang lalu, terima kasih banyak telah

membesarkan penulis dengan kasih sayangmu dan menemani sebagian dari masa kecil penulis disisa usia mu. Kemanapun penulis pergi, ia akan membawa segala rindunya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dengan penuh ketulusan hati dan keikhlasan, kepada:

1. Dr. Abbas Langaji, M.Ag, selaku Rektor IAIN Palopo, beserta Wakil Rektor 1 Dr. Munir Yusuf, M.Pd, Wakil Rektor II Dr. Masruddin, S.S., M.Hum dan Wakil Rektor III Dr. Mustaming, S.Ag., M.H.I.
2. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Palopo beserta Wakil Dekan I Bidang Akademik Dr. H. Haris Kulle, Lc., M.Ag, Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan Dr. Ilham, S.Ag., MA dan Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Muhammad Darwis, S.Ag.,M.Ag. Fakultas Syariah IAIN Palopo.
3. Fitriani Jamaluddin, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Palopo, Hardianto, S.H.,M.H selaku sekretaris Prodi beserta staf yang telah membantu mengarahkan dalam penyelesaian skripsi.
4. Dr. Muammar Arafat Yusmad,S.H.,M.H. dan Muhammad Yassir Akbar R,S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan II yang telah memberikan bimbingan, masukan dan mengarahkan dalam rangka penyelesaian skripsi ini.
5. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. selaku penguji I dan Fitriani Jamaluddin, S.H.,M.H. selaku penguji II yang telah membantu mengarahkan penyelesaian skripsi ini.

6. Nurul Adliyah, S.H., M.H. selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah memberikan arahan-arahan akademik kepada penulis.
7. Seluruh Dosen beserta seluruh staf pegawai IAIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di IAIN Palopo dan memberikan bantuan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Kepada pihak kantor PPAT tempat penelitian, Terima kasih banyak Bapak Parawangsa, S.H., M.Kn dan Bapak Muhammad Asrul, S.H, M.Kn yang membantu penulis selama proses pembuatan skripsi ini semoga segala kebaikan bapak yang penulis terima dapat bernilai ibadah di sisi Allah Swt.
9. Saudara saya, kakak - kakak saya, ipar dan keluarga besar, Terima kasih banyak sudah membantu penulis melalui finansial maupun tenaga sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini, semoga kebaikan kalian bernilai ibadah disisi Allah Swt.
10. Teman – teman seperjuangan HES C angkatan 2020, terkhusus kepada Nur Azizah Muslan, S.H terimakasih atas dukungan dan semangat yang diberikan kepada penulis. Dan kepada senior saya kak Aprilia Hasyim, S.H terimakasih sudah turut membantu dan mengarahkan penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Kedua Sahabat saya dari SMA terima kasih banyak Saudari Auliya Magfira Arman dan Andi Fahira Maharani yang setia menemani penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yang sabar dan ikhlas membantu penulis dan telah memberikan support sistem terbaik untuk penulis dalam melewati masa – masa tersulit penulis semoga kebaikan kalian di balas oleh Allah Swt.

12. Saudari Nurafni kaswan teman KKN sekamar penulis, Terimakasih dengan sukarela merawat penulis kala itu, Terima kasih atas energi positif dan spirit yang di berikan kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
13. Sal priadi, Hindia, Billie elish, SZA, Lana del rey, dan semua musisi favorit penulis terima kasih atas karya – karya musik kalian yang turut mengiringi dan mengobati mental penulis selama penulisan skripsi ini.
14. Kepada calon masa depan yang saya belum ketahui keberadaanya, yang menjadi salah satu alasan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga kita bertemu di waktu yang tepat di masa depan yang penuh dengan kebahagiaan dengan saling memperbaiki diri.
15. *Finally, thank yourself for being able to survive in the most difficult conditions. Always believe in yourself and give yourself confidence, you are great, you have come this far, this journey is not easy.*

Palopo, 8 Agustus 2024

Penulis.

Nurul Rahmawati
NIM. 2003030087

PEDOMAN LITERASI ARAB – LATIN DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab – Latin

Penulisan Transliterasi Arab Latin pada Penelitian Skripsi ini mengacu pada hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158 Tahun 1987 Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	-	-
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	Es dengan titik di bawah
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa'	Ĥ	Ha dengan titik di bawah
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet dengan titik di atas
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Šad	Š	Es dengan titik di bawah
ض	Ḍad	Ḍ	De dengan titik di bawah
ط	Ṭa	Ṭ	Te dengan titik di bawah
ظ	Ža	Ž	Zet dengan titik di bawah
ع	'Ain	'	Koma terbalik atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Fa
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha

ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	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
اَ	<i>Fathah</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>Dammah</i>	U	U

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
اِي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	A dan I
اُو	<i>Fathah dan wau</i>	Au	A dan U

Contoh:

كَيْفَ: *kaifa*

هَوَّلَ: *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ... اِ...	<i>Fathah</i> dan <i>Alif</i> atau <i>ya</i>	Ā	A dengan garis di atas
إِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī	I dan garis di atas
أُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	ū	U dan garis di atas

Contoh :

مَات : mâtâ

رَمِيَ : ramâ

يَمُوتُ : yamûtu

4. *Ta marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *Fathah*, *Kasrah* dan *Dammah* transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah [h].

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَضْلَةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydîd)*

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

Contoh :

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjāīnā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعِمْ : *nu'ima*

عَدُوُّ : *'aduwwun*

Jika huruf ى ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah, maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (i).

Contoh :

عَلِيٌّ : 'alī (bukan 'aly atau 'aliyy)

عَرَبِيٌّ : 'arabi (bukan 'arabiyy atau 'araby)

6. Kata sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang transliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsi yah* maupun huruf *qomariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata

sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh :

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

الزَّلْزَلَةُ: *Al-zalzalāh* (*az-zalzalāh*)

الْفَلْسَفَةُ: *Al-falsafah*

الْبِلَادُ: *Al-bilādu*

7. *Hamzah*

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan di akhir kata. Namun bila *hamzah* terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

Contoh :

تَا مُرُونُ: ta'murūna

النَّوْءُ: al-nau'

سَيِّئٌ: syai'un

أَمْرٌ: umirtu

8. Penulisan Bahasa 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 sudah sering ditulis dalam tulisan Bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara

transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'ān*), *sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh :

Fī Zilāl al-Qur'ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-'Ibārāt bi 'umūm al-laḥẓ lā bi khusūṣ al-sabab

9. *Laḥẓ al-Jalālah* (الله)

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

Contoh :

دِينُنَا اللهُ : *dīnullāh*

بِالله : *billāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *Laḥẓ al-Jalālah* ditransliterasikan dengan huruf [t].

Contoh :

هُمُفِيَرَحْمَةِالله : *hum fi 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 (EYD) yang berlaku. Huruf

kapital misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama dalam 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 tersebut menggunakan huruf kapital (*Al-*). Ketentuan 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

Ṣyahru Ramaḍān al-laẓī unzila fih al-Qur'ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-munqiz min al-Ḍalāl

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

Swt.,	= <i>Subhanahu Wa Ta'ala</i>
Saw.,	= <i>Sallallahu 'Alaihi Wasallam</i>
H	= Hijrah
M	= Masehi
SM	= Sebelum Masehi

L	= Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
W	= Wafat tahun
QS	= <i>Qur'an, Surah</i>
HR	= Hadits Riwayat
PPAT	= Pejabat pembuat akta tanah
UU	= Undang – undang
UUPA	= Undang – undang peraturan Agraria
PP	= Peraturan pemerintah
HAM	= Hak asasi manusia
AJB	= Akta jual beli

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PRAKATA.....	iii
PEDOMAN LITERASI ARAB – LATIN DAN SINGKATAN.....	viii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR AYAT.....	xviii
DAFTAR HADITS.....	xix
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR GAMBAR/ BAGAN	xxii
ABSTRAK	xxiii
ABSTRACT.....	xxiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	4
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan penelitian	5
E. Manfaat penelitian	5
BAB II KAJIAN TEORI.....	8
A. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	8
B. Deskripsi Teori.....	12
C. Kerangka Pikir	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Jenis dan pendekatan penelitian.....	33
B. Fokus penelitian	33
C. Definisi istilah	34
D. Desain penelitian.....	34

E. Data dan sumber data.....	35
F. Instrumen penelitian.....	36
G. Teknik pengumpulan data.....	36
H. Pemeriksaan Keabsahan Data	38
I. Teknik pengolahan dan analisis data	38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Gambaran umum Lokasi Penelitian.....	41
B. Tinjauan Hukum Islam terhadap peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli di kantor PPAT di Kota Palopo	43
C. Hambatan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan upaya dalam penyelesaiannya	54
D. Solusi atau upaya dalam penyelesaian hambatan	58
BAB V PENUTUP.....	61
A.Kesimpulan	61
B.Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA.....	63
LAMPIRAN.....	69

DAFTAR AYAT

Kutipan ayat <i>Q.S Al-Baqarah/2:282</i>	14
Kutipan ayat <i>Q.S An- Nisa/4:59</i>	15
Kutipan ayat <i>Q.S Al-Baqarah/2:275</i>	23
Kutipan ayat <i>Q.S An-Nisa/4:29</i>	24
Kutipan ayat <i>Q.S Al-Maidah/5:1</i>	24

DAFTAR HADITS

<i>Hadist Riwayat Bazzar no. 3731 shahih oleh Al-Hakim</i>	<i>25</i>
--	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Uraian Faktor Hambatan	59
Tabel 4.2 Jumlah Klien Membuat AJB.....	57
Tabel 4.3 Solusi atau upaya penyelesaian.....	58

DAFTAR GAMBAR/ BAGAN

Bagan 2.1 kerangka penelitian.....	31
------------------------------------	----

ABSTRAK

NURUL RAHMAWATI, 2024. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo”. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo. Dibimbing oleh Muammar Arafat Yusmad dan Muhammad Yassir Akbar Ramadhan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli ditinjau dari Hukum Islam di Kota Palopo” dan juga mengetahui dan memahami bagaimana Solusi dari hambatan – hambatan atau kendala PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kota Palopo. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan perundang – undangan. Data penelitian atau sumber data yang di peroleh melalui data primer berasal dari naskah hasil wawancara dan data sekunder berasal dari pengamatan beserta dokumentasi dan observasi yang dilakukan. Analisis data dilakukan menggunakan metode deskriptif dan reduksi data dimana peneliti memusatkan perhatian, menyederhanakan, meringkas dan menampilkan data untuk memberikan gambaran bagaimana “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli ditinjau dari Hukum Islam di Kota Palopo”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT sangat berperan penting dalam kepentingan pembuatan akta jual beli dan PPAT diharuskan untuk menyelesaikan permasalahan sertifikat atau kesalahan data diri kepada pihak yang terkait, kemudian memberikan pendekatan preventif atau pencegahan kepada masyarakat guna memberikan fasilitas pemahaman bahwa membuat akta jual beli tidak hanya dibuat saja tetapi harus di lengkapi terlebih dahulu dengan sertifikat tanah yang bebas dari masalah kelegalan identitas diri dan identitas tanah. Oleh karena itu dalam peninjauan dari segi hukum islam sudah sesuai dengan hukum islam yang berlaku hal itu sejalan dengan Q.S Al Baqarah ayat 282 dan Q.S An nisa ayat 59 begitupun dengan ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT.

Kata kunci : Akta jual beli, Sertifikat tanah, PPAT

ABSTRACT

NURUL RAHMAWATI, 2024. *“A Review of Islamic Law on the Role of Land Deed Making Officials in the Making of Sale and Purchase Deed in Palopo City”*. Thesis of Islamic Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, State Islamic Institute of Palopo. Supervised by Muammar Arafat Yusmad and Muhammad Yassir Akbar Ramadhan

This study aims to find out and understand the "Role of Land Deed Officials in Making Sale and Purchase Deeds reviewed from Islamic Law in Palopo City" and also to find out and understand how to solve the obstacles or constraints of PPAT in making sale and purchase deeds in Palopo City. The type of research used is empirical research using a statutory approach. Research data or data sources obtained through primary data come from interview scripts and secondary data come from observations along with documentation and observations made. Data analysis was carried out using descriptive methods and data reduction where researchers focused on, simplified, summarized and displayed data to provide an overview of how "The Role of Land Deed Officials in Making Sale and Purchase Deeds reviewed from Islamic Law in Palopo City". The results of the study indicate that PPAT plays a very important role in the interests of making sale and purchase deeds and PPAT is required to resolve certificate problems or errors in personal data to the relevant parties, then provide a preventive or preventive approach to the community in order to provide facilities for understanding that making a sale and purchase deed is not only made but must first be completed with a land certificate that is free from problems of legality of identity and land identity. Therefore, in terms of Islamic law, it is in accordance with applicable Islamic law, this is in line with Q.S Al Baqarah verse 282 and Q.S An Nisa verse 59 as well as the provisions of UUPA No. 5 of 1960 and PP No. 24 of 2016 concerning the position of PPAT.

Keywords: Deed of sale and purchase, land certificate, PPAT

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia menjadi negara hukum pada tahun 1945. Salah satu ciri negara hukum ialah terwujudnya tujuan hukum, yakni menegakkan keadilan, kejelasan, dan kemanfaatan bagi masyarakat Indonesia. Lembaga-lembaga negara hukum turut membantu negara dalam mencapai tujuan hukum tersebut, baik lembaga legislatif, yudikatif, maupun eksekutif. Salah satunya adalah pasal 28D ayat (1) UUD 1945 tentang kepastian hukum.¹

Kepastian hukum terkait pertanahan merupakan hal yang harus dipenuhi tanpa pengecualian. Memiliki kegunaan dalam menjaga stabilitas penggunaan lahan selama pembangunan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat tentang kepemilikan properti berupa sebidang tanah yang mereka miliki. Tingkat kepastian hukum yang diharapkan untuk pendaftaran tanah adalah diberikan sertifikat tanah dari BPN, yaitu lembaga yang menyelenggarakan administrasi negara bagi yang berhak oleh pemilik tanah sebagai bukti sah hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adalah rangkaian tindakan yang dilakukan secara teratur dan berkelanjutan oleh pemerintah terhadap bidang tanah dan satuan rumah susun. Proses ini mencakup pemberian sertifikat

¹ BPN Peraturan Menteri ATR No. 4, 'Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah', 2003, 2002-3.

sebagai bukti hak atas tanah yang telah dimiliki, hak milik atas unit perumahan, dan hak-hak tertentu yang mungkin membebani mereka. Selain itu, juga mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyampaian data fisik dan hukum dalam bentuk daftar dan peta. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk menjamin hak atas tanah secara hukum, seperti yang dinyatakan dalam UUPA dan Pasal 19 ayat (1) tentang kepastian hukum. Selain itu, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum dan kejelasan kepada pemilik tanah. Sertifikat hak atas tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan ayat 1 Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sebagai salah satu hasil dari proses pendaftaran tanah, tanah diterbitkan di akhir proses pendaftaran.²

PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan UUPA memberikan penjelasan lebih lanjut tentang transaksi jual beli tanah. Pasal 19 undang-undang menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus digunakan untuk membuktikan penjualan atau pembelian tanah.

Untuk melanjutkan transaksi jual beli tanah, para pihak sepakat bahwa akta jual beli harus dibuat, ditandatangani, dan diserahkan di hadapan PPAT. Akta jual beli ini berfungsi sebagai akta otentik yang membuktikan pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan. Akta Jual Beli harus segera dibuat untuk menjadi landasan

² Rahmat Ramadhani, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah', *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31–40.

yang kuat untuk mencatat pengalihan dan pembebanan hak atas tanah di kantor pertanahan.³

Saat ini pada proses pembuatan akta tidak jarang PPAT sering kali mendapatkan hambatan seperti adanya masyarakat yang ingin membuat akta namun nama yang bersangkutan berbeda dengan yang di sertifikat dan di KTP seperti yang terjadi pada salah satu kantor notaris PPAT Parawangsa, S.H.,M.Kn. Dimana hal ini sesuai dengan pernyataan dari Bapak Parawangsa, S.H.,M.Kn selaku pendiri kantor PPAT.⁴

Hal ini juga tidak sejalan dengan PP No. 10 Tahun 1961 mengenai Pelaksanaan UUPA, yang dijelaskan dalam Al-Qur'an:

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan Ulil Amri di antara kamu...” (Q.S. An-Nisaa’/4:59)

Ulil Amri adalah istilah yang mengacu pada pihak yang bertanggung jawab atas urusan pemerintahan. Muhtab dari ayat ini adalah orang-orang yang beriman, termasuk masyarakat, yang merupakan pihak yang mengajukan akta jual beli. Oleh karena itu, seorang Muslim harus mematuhi peraturan ini. Dalam hal ini, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan UUPA menetapkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang

³ Bekti Farahtika Sari, ‘Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115 / PDT / 2018 / PTMDN)’, *Indonesian Notary*, 3 (2021).

⁴ Hasil wawancara, Parawangsa, pada hari senin 4 maret 2024

dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Ulil Amri (pemerintah).⁵

Mengingat penjelasan yang telah disebutkan sebelumnya, oleh karena itu, peneliti ingin mengetahui bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli. Sehingga peneliti mengambil judul “ **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo**”

B. Batasan Masalah

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang masalah, peneliti memberi batas topik agar dapat melakukan penelitian dengan lebih fokus. berdasarkan latar belakang permasalahan yang dijelaskan, terfokus dan mendalam. Dengan demikian, peneliti membatasi fokus pada isu yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum Islam mengenai peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli.

Dalam konteks ini, peran pejabat pembuat akta tanah sangat penting. Diperlukan dengan memperhatikan kesesuaiannya dengan peristiwa yang terjadi di lapangan maupun secara teori. Peranan seorang PPAT hendaknya sesuai dengan UUPA, di mana peraturan merupakan aturan dalam menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Namun, sangat penting untuk mengangkat dan menjelaskan kasus ini jika terjadi di wilayah studi penulis. Oleh peneliti dengan judul “**Tinjauan**

⁵ Anton, ‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan.)’, 2017, 1–21.

Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo“

C. Rumusan Masalah

Berikut adalah rumusan masalah penelitian ini berdasarkan pendahuluan :

1. Bagaimanakah Tinjauan Hukum Islam terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palopo ?
2. Apa saja faktor – faktor penghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah?
3. Bagaimanakah solusi dari hambatan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli ?

D. Tujuan penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan yaitu :

1. Guna mengetahui dan memahami Tinjauan Hukum Islam terhadap Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palopo.
2. Guna mengetahui dan memahami hambatan-hambatan dalam melaksanakan perjanjian jual beli di kota Palopo.
3. Guna mengetahui dan memahami kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika membuat Akta Jual Beli.

E. Manfaat penelitian

Dengan adanya penelitian ini, calon peneliti berharap dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang bersangkutan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dan masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai refleksi hukum Islam terhadap peranan Pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli di kota Palopo.

2. Manfaat praktis

a. Bagi penulis

- 1) Agar mahasiswa dapat lulus dengan gelar Sarjana (S1) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo.
- 2) Sebagai alat untuk mempelajari cara menerapkan konsep yang dibahas dalam perkuliahan pada fungsi pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta jual beli.

b. Manfaat bagi peneliti lain

Diharapkan penelitian ini akan berguna sebagai alat pembelajaran dan referensi perbandingan bagi peneliti masa mendatang.

c. Bagi Institusi

Penelitian lebih lanjut mengenai fungsi instansi pembuat akta tanah dalam pembuatan akta jual beli dapat dilakukan dengan memanfaatkan hasil temuan penelitian ini.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. Anton dengan judul penelitian : *Tinjauan hukum Islam terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli (studi di kantor Notaris- PPAT Riadh Indrawan)*
1. Notaris-PPAT adalah pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang kenotariatan. Bidang kenotariatan mencakup pembuatan akta jual beli, hibah, pembagian warisan, hak tanggungan, serta akta pendirian perusahaan dan anggaran dasar, antara lain. Sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan melakukan tindakan lain sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam praktik masyarakat, masih ada beberapa undang-undang yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah tetapi tidak dibuat oleh PPAT. Namun, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk menyusun akta resmi yang berkaitan dengan undang-undang tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam skripsi ini, Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. berbicara tentang peran notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan bagaimana peran mereka dilihat dari perspektif hukum Islam. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*), di mana data primer dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi.

Populasi penelitian ini terdiri dari empat orang: Notaris-PPAT dan karyawan Kantor Notaris-PPAT. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh pemahaman tentang peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli serta tinjauan hukum Islam tentang peran Notaris-PPAT di Kantor Notaris-PPAT. Pengolahan data dilakukan melalui penyuntingan dan sistematisasi. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode berpikir deduktif. Peran Notaris-PPAT adalah sebagai pejabat yang mencatat dan menjadi saksi atas perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah, Notaris-PPAT berkontribusi pada terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum yang dapat mengelola administrasi pertanahan secara teratur. Sementara itu, tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. menunjukkan bahwa perannya sesuai dengan ketentuan yang tertulis dalam Al-Qur'an dan UUJN, yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan mendokumentasikan perjanjian tertulis serta menjadi saksi bagi kedua belah pihak.⁶

2. Nursania Dasopang dengan judul penelitian : *tinjauan hukum islam terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli (studi kasus di kantor Notaris/PPAT Manahan Harahap)*

⁶ Anton, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan.)', 2017.

Peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli adalah sebagai pejabat yang bertugas untuk mencatat dan membukukan bahwa telah terjadi suatu perjanjian peralihan hak yang sifatnya tertulis dan akta tersebut harus dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional. Selain itu peran Notaris-PPAT yang tak kalah penting adalah sebagai saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Notaris-PPAT juga dalam praktiknya menjadi pihak yang memberikan keputusan sah atau tidaknya perjanjian yang telah dibuat tersebut. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode wawancara secara langsung dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pada penelitian kualitatif, mula-mula ditentukan sebuah topik dan tema untuk menelusuri referensi pada sumber reputasi. Tahap berikutnya dilakukan oleh klasifikasi dan kategori literatur. Dalam skripsi ini, bidang kenotariatan akan difokuskan kepada pembuatan akta. Macam-macam akta secara garis besar meliputi, akta jual beli, akta hibah, pembagian warisan, pemberian hak tanggungan, serta akta pendirian dan anggaran dasar suatu Perusahaan.⁷

3. Riza Nur Al Ihsan Dengan Judul Penelitian : *Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli tanah (Studi Di Kabupaten Belitung)*

Tanah memiliki arti dan makna yang sangat penting bagi keberlanjutan kehidupan masyarakat Indonesia. Penyebabnya adalah karena Indonesia adalah negara yang agraris atau berbasis pertanian, sehingga setiap aktivitas yang dilakukan oleh sebagian besar penduduk Indonesia selalu membutuhkan dan melibatkan masalah tanah. Peralihan hak atas tanah bisa dilakukan dengan proses

⁷ Nursania Dasopang, 'TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan', *Journal Khafi: Journal Of Islamic Studies*, 1.2 (2023), 1-18.

jual beli. Pihak yang melakukan perjanjian seperti jual beli atau sewa menyewa, para pihak yang terlibat akan mencari seorang notaris sebagai penengah untuk mengatur pembuatan perjanjian tersebut, karena notaris memiliki peran dan fungsi sebagai penengah dalam pembuatan perjanjian hukum. Setelah disahkan oleh semua pihak yang terlibat, maka perjanjian tersebut dianggap disetujui oleh semua pihak, sehingga perjanjian tersebut akan menjadi suatu dokumen resmi yang kemudian akan dikelola dan diurus oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Metode penelitian yang penulis gunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya dan mengkaji menggunakan peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan yaitu data primer dan sekunder yang diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Berdasarkan dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yaitu bahwa wewenang PPAT dalam penyusunan ataupun pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sangat penting di mata hukum karena Notaris/PPAT berperan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan dan perjanjian yang sudah pasti kepastian hukumnya karena di dalamnya meliputi kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan minuta akta, memberikan salinan akta serta mengesahkan proses peralihan hak atas tanah antara para pihak serta mempersiapkan akta jual belinya, memastikan pajak-pajak atas transaksi jual beli tersebut sudah dibayarkan, memvalidasi pajak-pajaknya serta mengesahkan penandatanganan para pihak di hadapannya. Serta beberapa hambatan yang ditemui saat penyusunan Akta Jual Beli

(AJB) tanah yaitu kurangnya kesadaran untuk mengurus dan mempunyai surat-surat dan legalitas, kurangnya kelengkapan persyaratan atau dokumen pendukung dari para pihak dan ketidaksesuaian nilai transaksi yang disampaikan para pihak dengan nilai verifikasi dari pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) setempat, dan yang ketiga adalah kurangnya informasi mengenai tetangga batas tanah untuk mengurus permohonan baru (sertifikat).⁸

Jadi dalam ketiga penelitian terdahulu, membahas mengenai peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang di tinjau dari hukum Islam dan kewenangan PPAT. Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang faktor hambatan – hambatan yang terfokus pada PPAT dalam pembuatan akta jual beli melalui tinjauan hukum Islam dan solusi yang di berikan terhadap hambatan yang terjadi.

B. Deskripsi Teori

1. Pengertian PPAT

a. Pengertian PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.⁹ PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat

⁸ Riza Nur Al Ihsan, ‘KEWENANGAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Di Kabupaten Belitung)’ (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023).

⁹ Anak Agung Bagus Juniarta and Gde Made Swardhana, ‘Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah’, *Acta Comitas*, 6.02 (2021), 340

digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah.¹⁰

b. Dasar Hukum Jabatan PPAT

Pengangkatan dan penunjukan para pejabat di atur dan di tentukan dalam Peraturan Menteri Agraria No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.¹¹ Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut :

- 1) PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e) Pembagian hak bersama;
 - f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik

¹⁰ I Prawira, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah', *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4.1 (2016) .

¹¹ Dr. (Hkm. Agr.) B.F. Sihombing " sistem hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia, Kencana, Jakarta, 2019, hlm.26

- g) Pemberian hak tanggungan;
- h) Pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.¹²

Dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT di antaranya UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998, PP No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006. Sedangkan dalam Hukum Islam, dasar hukum Notaris dan PPAT adalah :

QS Al-Baqarah'/1:282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْفُرُوا صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

٢٨٢

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah

¹² I Prawira, ‘Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah’, *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4.1 (2016), 65

walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”. (Q.S. Al-Baqarah/2:282).¹³

QS An-Nisaa' /4:59

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ٥٩

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”. (Q.S. An-Nisa'/4:59).¹⁴

¹³ Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Unit Percetakan Al-Qur'an: Bogor, 2018), h. 60-61.

¹⁴ Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Unit Percetakan Al-Qur'an: Bogor, 2018), h. 115.

c. Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah, bukan hanya dalam pengertian sempit yakni membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yakni tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana.

Terdapat dua teori yang melandasi hal tersebut, yaitu teori *fautes personalles* dan *fautes de services*:

- (1) Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Menurut teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- (2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan.

Menurut teori ini tanggung jawab di bebankan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, di mana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung. Berdasarkan teori *fautes personalles*, PPAT dapat bertanggungjawab atas pembuatan akta jual beli yang mengandung cacat hukum sebab PPAT

merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, sebagai suatu alat pembuktian yang kuat yang seharusnya dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak.¹⁵

d. Sanksi Penyalahgunaan Jabatan PPAT

PPAT sebagai Pejabat Umum (*Open bar Ambtenaar*) yang terpercaya, yang akta-aktanya dapat menjadi alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa hukum di pengadilan, maka seorang PPAT harus menjunjung tinggi harkat dan martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan serta melaksanakan tugasnya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatannya. Seorang PPAT juga merupakan manusia yang tidak luput dari kesalahan, baik yang disengaja maupun karena kelalaiannya. Tidak ada seorang PPAT pun yang kebal hukum. Penyimpangan-penyimpangan terhadap kewenangan dan kewajiban yang dilakukan seorang PPAT memungkinkan PPAT tersebut berurusan dengan pertanggung jawaban secara hukum, baik *civil responsibility*, *administrative responsibility*, maupun *criminal responsibility*. Produk akta PPAT berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materiil (baik subyek maupun obyeknya) dan syarat formiil (prosedur dan persyaratan). Sebelum akta ditandatangani oleh para pihak, maka PPAT wajib membacakan akta

¹⁵ Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar, and Nanda Anisa Lubis, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalakan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku', *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3 (2019), 80–97.

tersebut di hadapan para pihak, hal ini diatur dalam peraturan PPAT guna pembacaan akta tersebut adalah agar para pihak dapat mengetahui dengan jelas bahwa keterangan yang telah dikonstantir oleh PPAT sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga para pihak tidak merasa dirugikan apabila ada isi dari akta tersebut yang tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut, Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur sanksi sebagai akibat dari yang dilakukannya, yaitu: PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Ketentuan Pasal 264 Ayat (1) dan Ayat (2) KUH Pidana ini secara umum mengatur masalah pemalsuan akta autentik atau dengan kata lain adalah surat-surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Oleh karena itulah dikatakan pemalsuan surat yang diperberat ancaman pidananya. Surat-surat ini adalah surat yang mengandung kepercayaan yang lebih besar akan kebenaran isinya. Pada surat-surat tersebut mempunyai derajat kebenaran yang lebih tinggi daripada surat-surat biasa atau surat-surat lainnya.¹⁶

¹⁶ Widya Kristianti and Agus Nurudin, 'pertanggungjawaban hukum ppat yang menyalahgunakan wewenang dalam pembuatan akta otentik (studi putusan pengadilan tinggi bali nomor 55/pid/2017/pt dps)', *Jurnal Akta Notaris*, 1.2 (2023), 44–57 .

2. Akta Jual Beli

a. Pengertian Akta Jual Beli

Penjualan adalah suatu kontrak timbal balik di mana salah satu pihak (penjual) berjanji untuk mengalihkan kepemilikan suatu barang dan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar imbalan yang terdiri dari suatu jumlah sebagai imbalan atas perolehan hak milik tersebut.

Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan, jual beli adalah suatu akad yang mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak yang lain membayar harga yang disepakati. Sedangkan istilah jual beli tanah menurut Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 26 Ayat (1), jual beli, penghibahan, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹⁷ Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kecuali lelang. Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat

¹⁷ Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat 1 dan 2., n.d

mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat. 4 Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.¹⁸

b. Macam – macam Akta PPAT

Macam-macam Akta PPAT yaitu :

1) Akta Hibah

Akta Hibah merupakan akta otentik karena bentuknya telah ditentukan dalam suatu peraturan perundangan, dibuat Pejabat Umum yang berwenang, dan dilakukan di wilayah kerja dari Pejabat Umum yang berwenang tersebut. Bentuk yang diatur sedemikian oleh undang-undang yang disebut akta otentik terdiri dari kepala akta, badan akta, dan akhir akta. Pejabat Umum yang diberikan sebuah kewenangan oleh undang-undang dalam hal membuat Akta Hibah adalah Pejabat pembuat Akta Tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tiap pemberian dalam bentuk hibah berupa tanah dan/atau bangunan harus dibuatkan secara tertulis dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

¹⁸ Slamet Khudhori and Umar Maâ, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran', *Jurnal Akta*, 5.1 (2018), 17–24.

Akta Tanah sebagaimana diatur pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁹

2) Akta Otentik dan *Partij Acte*

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ia memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan dalam akta ini, ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan “Bukti wajib” (*Verplicht Bewijs*), Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta otentik itu palsu maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu.²⁰

¹⁹ Anisa Rahma Hadiyanti, Rachmad Safa’at, and Tunggul Anshari, ‘Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah’, *E-Journal Lentera Hukum*, 4.3 (2017), 205 <<https://doi.org/10.19184/ejrh.v4i3.5316>>.

²⁰ et. Tjukup, I. Ketut, “*Jurnal Ilmi Ah P Rodi Ma Gister Kenot Ariatan , 2015 - 2016*”, *Jurnal Ilmi Ah P Rodi Ma Gister Kenot Ariatan , 2015 - 2016*”, *Jurnal Ilmiah*, 1.2502–8960 (2016), 188–95.

3) Akta jual beli (AJB)

Akta jual beli, yaitu suatu akta autentik yang berisi perjanjian pengikatan satu pihak pada pihak lainnya untuk menyerahkan dan mengalihkan hak kepemilikan suatu benda yang dalam hal ini adalah hak atas tanah.²¹

c. Dasar Hukum Akta Jual Beli

Pembuatan AJB sendiri telah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37, disebutkan bahwa AJB merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang jadi objek transaksi. Pelaksanaan penandatanganan AJB sendiri juga diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Dalam peraturan tersebut, disebutkan bahwa AJB ini harus ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli di hadapan PPAT yang berwenang.

Adapun diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa:

“suatu perjanjian hanya sah jika dibuat dengan cara yang ditentukan atau diperbolehkan oleh undang-undang.”

Ini berarti bahwa untuk transaksi jual beli, pihak-pihak harus membuat akta jual beli yang memenuhi persyaratan yang diatur dalam undang-undang, seperti dibuat di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang, serta membuat rincian lengkap tentang transaksi tersebut.

²¹ Ratri Puspita Suryandari, Lita Tyesta ALW., and Adya Paramita Prabandari, ‘Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat’, *Notarius*, 13.02 (2020), 819–37.

Kemudian, Adapun Sumber hukum Islam yaitu Alquran dan Sunah. Jika tidak ditemukan hukum pada keduanya maka sumber hukum Islam yang ketiga adalah Ijma' dan yang keempat adalah *Qiyas*.²²

a) Al- Qur'an

Jual beli tanah dalam Islam tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan syariat Islam.²³ Sebagaimana dijelaskan dengan Firman Allah SWT Al-Qur'an Surat Al-Baqarah'/2:275:

QS. Al-Baqarah'/2: 275

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ ٢٧٥

Terjemahnya:

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (Q.S. Al-Baqarah/2:275).²⁴

Ayat ini memberikan penegasan bahwa Allah Swt. melarang manusia dari memakan harta sesama mereka secara batil, seperti dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan beberapa perbuatan lain yang dilarang adalah termasuk diantara-Nya yaitu

²² Saifuddin Saifuddin, 'Prospek Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Indonesia', *Al-Adalah*, 14.2 (2018), 461

²³ Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*, 207-208

²⁴ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bogor: Unit Percetakan Al-Qur'an, 2018), h. 59.

riba.²⁵ Allah Swt berfirman dalam surat An-nisaa ayat 29 dan Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

QS. An-Nisaa'/4:29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ۲۹

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa'/4:29).²⁶

QS Al-Maidah'/5:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۚ ۱

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”. (Q.S. Al-Ma'idah/5:1).²⁷

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor

²⁵ Sayyid Qutbh, Tafsir Fi Zhilalil Qur'an, Jilid II (Jakarta: 2015), 352.

²⁶ Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Unit Percetakan Al-Qur'an: Bogor, 2018), h. 108.

²⁷ Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Unit Percetakan Al-Qur'an: Bogor, 2018), h. 142.

atau ketentuan yang telah Allah SWT. Selain menegaskan tentang kebolehan transaksi jual beli, dalam Al-Qur'an juga menjelaskan tentang cara berlangsungnya transaksi jual beli tersebut, jual beli atau transaksi di dalam Al-Qur'an diartikan dengan tjarah cara berlangsung nya tjarah ini menurut Al-Qur'an, harus ada prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya.²⁸

b) Hadist

Umat Islam telah sepakat bahwasanya apa yang keluar dari Rasul Saw. Baik berupa perbuatan, perkataan, atau pengakuan dan hal itu dimaksudkan sebagai pembentukan hukum Islam dan sebagai tuntutan. Serta diriwayatkan kepada kita dengan sanad yang Shahih yang menunjukkan kepastian atau dugaan yang kuat tentang kebenarannya, maka ia menjadi Hujjah atas kaum muslim.²⁹ Dalam Hadist Rasulullah SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli, sebagaimana Hadist Rasulullah yang menyatakan:

حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ عَنْ وَائِلِ أَبِي بَكْرٍ عَنْ عَبَايَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ.
(رواه أحمد بن حنبل).

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Al Mas'udi dari Wa`il Abu Bakr dari Abayah bin Rifa'ah bin Rafi' bin Khadij dari kakeknya Rafi' bin Khadij dia berkata, “Dikatakan, “Wahai Rasulullah, mata pencaharian apakah yang paling baik?” beliau bersabda: “Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad bin Hanbal).³⁰

²⁸ Ahmad Sarwat, Fiqih Jual Beli, 5.

²⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran Dan Terjemahannya, Cet Ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012), 42.

³⁰ Abu Abdullah Ahmad bin Muhammad bin Hanbal as-Syaibani az-Dzuhli, *Musnad Ahmad bin Hanbal*, Kitab. Min musnadi bani Hasyim, Juz 4, (Beirut-Libanon: Darul Fikri, 1981 M), h. 141.

Maksud dari hadis di atas adalah ketika kita melakukan usaha jual-beli hendaklah selalu bersikap jujur, amanah dan tanpa diiringi dengan kecurangan, tidak mengandung unsur penipuan dan penghianatan yang sudah jelas dilarang di dalam hukum Islam, agar usaha yang kita miliki senantiasa mendapat berkah dari Allah swt.³¹

c) KHES

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) di Indonesia pertama kali diterbitkan pada tahun 2003. KHES adalah kumpulan aturan hukum yang mengatur aspek-aspek ekonomi dan bisnis berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. KHES menekankan bahwa transaksi jual beli harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yang meliputi:

- (1) Kehalalan: Barang atau jasa yang diperjualbelikan harus halal.
- (2) Keadilan: Tidak boleh ada unsur penipuan atau ketidakadilan dalam transaksi.
- (3) Transparansi: Semua syarat dan ketentuan dalam transaksi harus jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak.
- (4) Tidak Ada Riba (Bunga): Transaksi harus bebas dari unsur riba, yang dilarang dalam hukum syariah.

Hal tersebut sejalan dengan asas akad pada kompilasi hukum ekonomi syariah Pasal 21 dikatakan bahwa akad di lakukan berdasarkan asas:

- (1) Ikhtiyari/sukarela
- (2) Amanah/menepati janji
- (3) Taswiyah/kehati-hatian

³¹ Ibnu Hajar al-Asqalani, *Buluqhuul Maram* (Jakarta: Amani, 2015), 303.

(4) Transparansi.³²

d. Perspektif Hukum Islam Tentang Pembuatan Akta Jual Beli

a) Pengertian Akad

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian, dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Secara etimologi, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan maknawi, dari satu segi maupun dua segi.³³

b) Dasar Hukum Akad

Al-Quran menggariskan bahwa sebuah transaksi hanya sah apabila setiap pihak yang terlibat dalam transaksi memenuhi kewajiban yang berkaitan dengan konsekuensi sebuah transaksi. Misalnya dalam transaksi yang berbentuk akad jual beli, seorang pembeli harus membayar sejumlah harga yang disepakati, sementara penjual harus menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Dasar hukum tentang akad dijelaskan dalam Al-Quran sebagaimana Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Maidah’/5:1 QS. Al-Isra’/17:34.

Al-Quran adalah sumber fiqh yang pertama dan paling utama, yang dimaksud dengan Al-Quran adalah kalam Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad Saw, tertulis dalam mushaf berbahasa Arab, yang sampai kepada kita dengan jalan mutawatir, dan membacanya mengandung nilai ibadah, dimulai dengan surat al-fatihah dan diakhiri dengan surat An-Nas. Salah satu ayat dalam

³² Drs. H. M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* Edisi pertama (Jakarta: KENCANA, 2023), hal. 20-21.

³³ Feby Ayu Amalia, ‘Hukum Akad Syariah’, *Islamitsch Familierecht Journal*, 3.01 (2022), 68–81

Al-Quran yang membahas tentang kegiatan muamalah dalam hal akad adalah QS. al-Maidah’/5:1 dan QS. al-Isra’/7:34 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”³⁴

Q.S. Al-maidah: 1 memerintahkan secara tegas kepada orang-orang yang beriman untuk melaksanakan setiap akad perjanjian baik yang tersurat maupun tersirat di dalam al-quran (Shihab, 2016). Menurut Ibnu Abbas sebagaimana dikutiip Ibnu Katsir dalam tafsirnya, yang dimaksud dengan akad pada ayat ini adalah janji-janji serta sumpah-sumpah untuk mentaati segala yang diperintahkan dan menjauhi segala yang dilarang oleh Allah. Secara spesifik, Zaid bin Aslam berpendapat bahwa akad-akad yang dimaksud pada ayat ini meliputi enam hal yaitu, janji hamba kepada Allah, akad *syirkah*, akad jual beli, akad nikah, akad sumpah, bersumpah dengan nama Allah, akad sumpah (*Kasīr*, 2005).³⁵

³⁴ Muhammad Romli, ‘Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata’, *Jurnal Tahkim*, 17.2 (2021), 173–88.

³⁵ Ana S. Rahmawati and Rahmawati P. Dewi, ‘Konsep Akad Dalam Lingkup Ekonomi Syariah’, *Syntax Literate - Jurnal Ilmiah Indonesia*, 3 (2020), 274–82.

c) Rukun dan Syarat Akad

Menurut hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu disebut rukun. Jadi, rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Unsur-unsur yang membentuk akad yang disebut sebagai rukun akad yang disepakati ada empat macam, yaitu:

- 1) Para pihak yang membentuk akad
- 2) Pernyataan kehendak para pihak
- 3) Objek akad, dan
- 4) Tujuan akad

Para ulama fiqih sepakat bahwa rukun adalah unsur yang membentuk substansi sesuatu. Tetapi, ketika rukun itu diterapkan secara nyata kepada akad, ada perbedaan pendapat tentang unsur mana dari rukun itu yang membentuk akad. Menurut mazhab Hanafi, yang dimaksud rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri adalah pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak.

Pandangan tersebut menunjukkan, bahwa unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan kabul. Adapun para pihak dan objek akad adalah suatu unsur luar, tidak merupakan esensi akad, dan karena itu bukan rukun akad. Namun mazhab Hanafi mengakui, bahwa unsur para pihak dan objek itu harus ada untuk terbentuknya akad. Tetapi

unsur-unsur tersebut berada di luar akad sehingga dinamakan akad. Rukun hanya substansi internal yang membentuk akad yakni ijab dan kabul.

Walaupun mazhab Hanafi berpandangan bahwa rukun akad hanyalah ijab dan kabul, namun mereka mengakui tidak mungkin adanya akad tanpa adanya para pihak yang membuatnya dan tanpa adanya objek akad. *Al-Zarqa* dalam menyikapi perbedaan pendapat itu mengemukakan, bahwa keempat unsur yang disebutkan di atas dinamakan unsur akad dan salah satu unsur adalah rukun akad yaitu ijab dan kabul. Menurut *al-Zarqa*, empat unsur akad adalah (1) para pihak, (2) objek akad, (3) tujuan akad, dan (4) rukun akad, sehingga yang dimaksud dengan rukun akad adalah pernyataan kehendak para pihak yaitu ijab dan kabul.

d) Syarat obyek akad

Setiap rukun (unsur) yang membentuk akad membutuhkan syarat-syaratnya agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Syarat adalah bagian-bagian yang mendukung berfungsinya rukun untuk membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat itu, rukun tidak dapat membentuk akad. Syarat-syarat dalam rukun akad, adalah Rukun pertama, para pihak memerlukan syarat hukum yaitu :

- (1) *Tamyiz*, dan
- (2) Berbilang pihak.

Rukun kedua, pernyataan kehendak para pihak membutuhkan syarat:

- (1) Adanya persesuaian ijab dan kabul, atau kata sepakat, dan
- (2) Kesatuan majelis akad. Rukun ketiga, objek akad harus memenuhi tiga syarat:
 - (a) Objek itu dapat diserahkan,
 - (b) Tertentu atau dapat ditentukan, dan

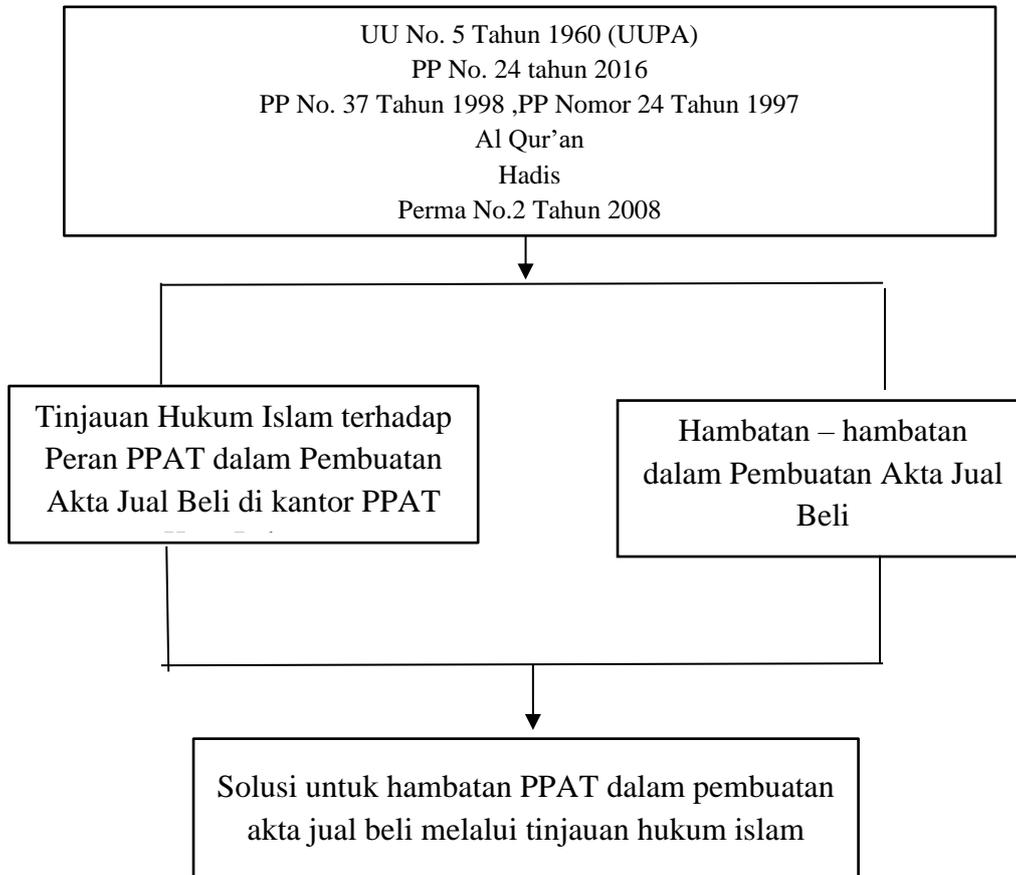
(c) Objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat, tujuan akad memerlukan satu syarat yakni tidak bertentangan dengan syara.³⁶

Telah di bahas dalam *Al Fiqh Al Islami Wa Adallatuhu*, bahwa para pihak yang membuat kontrak harus memiliki kapasitas individu atau kapasitas hukum (*ahliyyah*) dalam melakukan kontrak (perjanjian) atas nama satu sama lain. Kapasitas untuk mengeksekusi (*ahliyyah al – ada*) adalah “kemampuan seorang manusia untuk mengeluarkan kata – kata dan melakukan perbuatan yang oleh pembuat hukum telah ditetapkan akibat hukum tertentu”.³⁷

³⁶ Urbanus Uma Leu, ‘Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah’, *Jurnal Tahkim*, 10.1 (2014), 48-66.

³⁷ Muammar Arafat Yusmat, Adzan Noor Bakri, and Shafira Saleh, ‘*Peran Bank Syariah dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*’ (Group Penerbitan cv Budi Utama, 2022), 15.

C. Kerangka Pikir



Bagan 2.1 kerangka penelitian

Adapun kerangka pikir dalam penelitian ini yaitu berdasarkan dasar hukum yang digunakan berupa UUPA,UU, PP, Dalil, Hadist dan KHES yang berkaitan dengan poros permasalahan penelitian ini sehingga nantinya pada hasil penelitian ini dapat menjelaskan bagaimana Solusi dari hambatan permasalahan dalam pembuatan akta jual beli dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peran PPAT dalam permasalahan tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan pendekatan penelitian

1. Jenis penelitian

Studi ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang menggunakan metode analisis data kualitatif. Data ini disajikan dalam bentuk penjelasan kalimat logis, dan kemudian diinterpretasikan dan disimpulkan. Penelitian hukum empiris menggunakan fakta-fakta empiris yang diperoleh dari wawancara dan perilaku yang diamati secara langsung di dunia nyata.

2. Jenis pendekatan

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan meninjau semua undang-undang dan regulasi yang relevan dengan isu hukum yang sedang ditangani, dan hasil dari tinjauan tersebut menjadi argumen untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi.³⁸

B. Fokus penelitian

Untuk membatasi penelitian dan memilih data yang relevan, fokus pembahasan ini akan diarahkan pada hal-hal penting terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan Hukum Islam di Kota

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum*, (Jakarta : kencana prenatal media group, Edisi Revisi-cetakan ke-18: 2023) , Hal.133

Palopo, dengan objek utama adalah peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli di daerah tersebut.

C. Definisi istilah

Berikut ini adalah definisi istilah yang digunakan dalam penelitian ini untuk memperjelas fokus pembahasan judul:

1. Tinjauan hukum islam

Tinjauan hukum islam merupakan kajian mendalam terhadap prinsip – prinsip hukum islam yang mencakup aturan – aturan syariah , etika islam dan nilai – nilai moral dalam konteks tertentu seperti transaksi jual beli.

2. Peran PPAT

Peran PPAT merupakan tugas dan tanggung jawab notaris dalam menyusun dan mensahkan dokumen hukum, termasuk akta jual beli dengan memastikan kepatuhan terhadap ketentuan hukum dan memberikan legalitas serta keabsahan hukum.

3. Pembuatan akta jual beli

Pembuatan akta jual beli merupakan proses formal dimana dokumen hukum khususnya akta jual beli disusun untuk merekam dan mendokumentasikan transaksi jual beli antara pihak penjual dan pembeli.

4. Syariah

Syariah adalah hukum Islam yang berasal dari Al-Quran dan sunnah Nabi Muhammad, dan mencakup pedoman dan aturan yang mengatur kehidupan Muslim, termasuk hal-hal tentang kepemilikan dan transaksi.

D. Desain penelitian

Studi ini menggunakan desain penelitian deskriptif, yang berarti peneliti mendeskripsikan subjek atau objek, dalam hal ini seorang PPAT, berdasarkan fakta yang ada. Jenis penelitian ini diklasifikasikan sebagai penelitian empiris karena peneliti tidak memanipulasi data atau objek.

E. Data dan sumber data

Peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan berbagai data, antara lain:

1) Data primer

Data primer berasal dari transkrip wawancara dengan beberapa informan yang dipilih sebagai sampel penelitian. Oleh karena itu, peneliti menggunakan data primer dari wawancara langsung dengan notaris sekaligus PPAT di Kantor PPAT Parawangsa, S.H.,M.Kn Kota Palopo dan PPAT Muhammad Asrul, S.H., M.Kn beserta 3 Staf dari kantor PPAT Parawangsa, S.H., M.Kn yaitu Dhisa (Administrasi), Isma (Administrasi), Cahyadi (Pertanahan) dan 2 Staff dari PPAT Muhammad Asrul, S.H.,M.Kn yaitu Nurfaedah dan Asraeni serta Ibu Dr. Hj. Ria Trisnomurti, S.H. M.H.sebagai salah satu Narasumber.

2) Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah ada dan didapatkan oleh peneliti dari hasil mengamati, membaca maupun mendengarkan adapun nantinya data sekunder dalam penelitian ini berasal dari dokumen resmi dari kantor notaris PPAT (jurnal,

buku, contoh sertifikat tanah, akta jual beli, artikel dan skripsi) yang memiliki keterkaitan pada permasalahan yang akan di teliti.

F. Instrumen penelitian

Peneliti bertindak sebagai instrumen manusia dalam penelitian ini; mereka bertanggung jawab untuk menentukan fokus penelitian, mengumpulkan data, memilih informan, menafsirkan data, dan menghasilkan kesimpulan.

G. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian kualitatif, wawancara dan teknis pelaksanaannya dilihat sangat penting untuk mengumpulkan berbagai data, bukti-bukti dan informasi yang valid dari informan yang diwawancarai. Bersamaan dengan pentingnya studi dokumentasi dan observasi, teknik wawancara juga menjadi salah satu alat pengumpul data yang ampuh dalam penelitian.

1. Observasi

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan dokumentasi. Kalau wawancara selalu berkomunikasi dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga pada objek-objek alam yang lain. Nasution (dalam Sugiyono. 2020, hlm, 106) mengemukakan bahwa, observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan

data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi yang dikumpulkan dengan bantuan berbagai alat yang sangat canggih.³⁹

2. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab di konstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara di gunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus di teliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal – hal dari responden yang lebih mendalam.⁴⁰

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pengumpulan informasi, biasanya dalam bentuk catatan dan gambar. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya – karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa, dan lain – lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.⁴¹

Sebagaimana wawancara merupakan kegiatan pertemuan yang telah disepakati bersama antara pewawancara dan responden dalam menggali dan

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), 296

⁴⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), 304

⁴¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), 314

mendapatkan informasi tertentu sehingga pewawancara perlu menjaga suasana yang kondusif dan membangun komunikasi yang intens dengan responden. Interaksi yang saling mendukung dapat menciptakan keterbukaan diri dan transparansi data atau informasi yang dibutuhkan oleh peneliti (pewawancara). Berikut ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh peneliti (pewawancara) dalam melakukan wawancara dengan responden.⁴²

H. Pemeriksaan Keabsahan Data

Berikut ini adalah beberapa cara yang dapat digunakan untuk memverifikasi validitas data:

1. Perpanjangan Keikutsertaan

Dalam hal ini, peneliti memiliki waktu yang lebih lama untuk melakukan penelitian di lapangan, yang memungkinkan mereka untuk membangun keakraban dan kepercayaan dengan informan sehingga mereka dapat mendapatkan data yang lebih mendalam tentang penelitian yang sedang dilakukan.

2. Bahan Referensi yang Cukup

Data hasil penelitian, seperti data dari wawancara, harus didukung oleh rekaman wawancara dan dokumentasi foto.

I. Teknik pengolahan dan analisis data

Proses mengevaluasi keabsahan data merupakan langkah penting dalam proses penelitian atau analisis data. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan berkualitas dan cukup.

⁴² L.J Moleng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. In *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rake Sarasin, 2022

1. Teknik pengolahan data

Secara umum, proses pengolahan data terdiri dari beberapa tahap, yang meliputi:

a. Pemeriksaan Data

Pemeriksaan data adalah proses meninjau kembali hasil data untuk mengetahui apakah ada informasi yang tidak lengkap atau ambigu.

b. Penandaan Data

Penandaan data adalah proses di mana peneliti memberikan label yang menunjukkan jenis sumber data yang digunakan.

c. Klasifikasi Data

Klasifikasi data adalah proses mengkategorikan data dan bahan yang telah dikumpulkan berdasarkan gejala atau peristiwa hukum yang sebanding atau sebanding.

d. Sistematisasi Data

Sistematisasi data adalah proses mengorganisasikan data, mulai dari yang umum hingga yang lebih spesifik yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.

2. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dikumpulkan dilakukan secara kualitatif dengan mengikuti prosedur berikut:

a. Reduksi Data

Peneliti memilih, memfokuskan, menyederhanakan, meringkas, dan mengubah data mentah yang berkaitan dengan masalah penelitian dengan mereduksi atau memadatkan data. Dengan melakukan ini, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang masalah dan dapat memudahkan langkah penelitian tambahan jika diperlukan.

b. Menampilkan Data

Peneliti menggunakan presentasi data, teks naratif, dalam penelitian ini, untuk membantu peneliti mengintegrasikan data yang disusun secara terstruktur dan mudah diakses.

c. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah proses untuk merangkum temuan penelitian dan memastikan bahwa temuan tersebut didasarkan pada data yang dikumpulkan dan dianalisis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum Lokasi Penelitian

Pejabat PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta resmi, termasuk akta jual beli. Kantor PPAT aktif di kota Palopo tersebar di berbagai daerah, antara lain:

1. Abdul Rahman (Jl. Tomangambari Kel. Songka)
2. Alexander Sambenga (Jl.K.H.Ahmad Dahlan Ruko PNP No.28)
3. Asbudi Dwi Saputra (JALAN TRIBINA NO 35)
4. Beni Sumbung (Jalan Tandipau No.8)
5. Dewagau Laide (DR. RATULANGI)
6. Dewi Chaeraty Jaya (JL. ANDI MAPPANYOMPA)
7. Edy Haji Maiseng (JL. SALAK NO. 8)
8. Erick Ks (Jl. Dr. Ratulangi Km. 11 Poros Palopo)
9. Gita Liman (JL. MUNGKASA (EX. JL. MERDEKA)
10. H. Zirmayanto, Sh (JL. ANDI DJEMMA NO. 92)
11. Hesti Vidyastuti (Jl. Andi Djemma Perumahan Griya Golden Residence Blok D7)
12. Ida Mahwati (Jalan KH.M.As'ad)
13. Israinymustafa (JALAN ANDI TENRIADJENG (EX.CAKALANG) NO 59 A)
14. Latif Muhammad Abduh (MUNGKAJANG)

15. Muh. Ikhwan (Jln DR Ratulangi No. 15)
16. Muhammad Asrul S.H., M.kn (JL. Andi Tenriadjeng No. 68)
17. Novita Cheryl Ahmadwirawan (Jenderal Sudirman (ex. Andi Djemma) No. 15 B)
18. Parawangsa, S.H., M.kn (Jalan Andi Djemma, Amasangan, Kec. Wara Utara, Kota Palopo)
19. Pardi Wahyudi (Jalan Andi Kambo (Ex Merdeka))
20. Rahmawati Abdullah (Jl. Wecudai No.49)
21. Risca Damayanti (JALAN ANDI DJEMMA NOMOR 115)
22. Rombe (Jl. Andi Paso)
23. Salong (JL.GUTTU PATALO NO.03)
24. Samsul, S.H.,M.kn (Jl.Angrek Non Blok Nomor 28, Kota Palopo)
25. Suarsi Nawir (Jl. Anggrek Blok A No. 8)
26. Syahrudin (Jalan Wecudai No. 63A)
27. Vicky Ho (Jl.Rambutan, Ruko PNP no.8)

Penelitian ini dilakukan di wilayah Kota Palopo, yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Indonesia. Wilayah ini cukup banyak kegiatan administratif dan hukum terkait tanah, dengan konsentrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebanyak 27 kantor dan PPAT yang aktif. Kota Palopo dikenal sebagai kota yang bersih dan damai memiliki peran penting dalam proses administrasi dan pembuatan akta tanah.

Penelitian ini terfokus pada 2 kantor yang ada di k\Kota Palopo yaitu kantor Bapak Muhammad Asrul dan kantor Bapak Parawangsa.

1. Kantor PPAT Parawangsa, S.H., M.Kn

Terletak di Jalan Andi Djemma, Amasangan, Kec. Wara Utara, Kota Palopo memiliki bangunan milik sendiri (permanen). Aktif sebagai notaris dimulai sejak 7 Februari 2012 dan PPAT sejak 20 November 2013 sampai sekarang.

2. Kantor PPAT Muhammad Asrul, S.H., M.Kn

Saat ini kantor bapak Muhammad Asrul sedang berbenah untuk kepindahan dari perumahan PNS ke Jalan Andi Tenriadjeng, Salotellue, Kec. Wara Timur, Kota Palopo. Aktif menjabat sejak 2011 hingga sekarang.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli di kantor PPAT di Kota Palopo

1. Tinjauan Hukum Islam

Dalam hukum Islam, tidak ada ketentuan khusus yang diberikan mengenai peran PPAT; namun, beberapa ayat yang umum digunakan untuk memberikan dasar untuk analisis, kita akan mencakup beberapa ketentuan penting mengenai peran PPAT, seperti:

Q.S. Al-Baqarah/2:282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَاكْتُبُوهُ لِيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُجِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلِهِ ۗ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ

لِلشَّهَادَةِ وَأَدْبَىٰ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُوهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ
 إِلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ ۗ فَسُوقٌ
 بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۚ ٢٨٢

Terjemahnya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”. (Q.S. Al-Baqarah/2:282).⁴³

⁴³ Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Unit Percetakan Al-Qur'an: Bogor, 2018), h. 60-61.

Tafsir Muyassar : QS Al-Baqarah'/2:282

Wahai orang – orang yang beriman kepada Allah dan mengikuti RasulNya, Muhammad saw, bila kalian mengadakan transaksi hutang piutang sampai tempo waktu tertentu, maka lakukanlah pencatatan demi menjaga harta orang lain dan menghindari pertikaian. Dan hendaknya yang melakukan pencatatan itu adalah seseorang yang terpercaya lagi memiliki ingatan kuat, dan hendaknya orang yang telah mendapatkan pelajaran tulis-menulis dari Allah tidak menolaknya, dan orang yang berhutang mendiktekan nominal hutang yang menjadi tanggungannya, dan hendaklah dia menyadari bahwa dia diawasi oleh Allah serta tidak mengurangi jumlah hutangnya sedikit pun. Apabila penghutang termasuk orang yang diputuskan tidak boleh bertransaksi dikarenakan suka berbuat mubadzir dan pemborosan, atau dia masih kanak-kanak atau hilang akal, atau dia tidak bisa berbicara lantaran bisu atau tidak punya kemampuan normal untuk berkomunikasi, maka hendaklah orang yang bertanggung jawab atas dirinya mengambil alih untuk mendiktekannya, dan carilah persaksian dari dua orang lelaki beragama islam, baligh lagi berakal dari orang-orang yang shalih. Apabila tidak ditemukan dua orang lelaki, maka cari persaksian satu orang lelaki ditambah dengan dua perempuan yang kalian terima persaksian mereka. Tujuannya, supaya bila salah seorang dari wanita itu lupa, yang lain dapat mengingatkannya. Dan para saksi harus datang bila diminta untuk bersaksi, dan mereka wajib melaksanakannya kapan saja diminta untuk itu. Dan janganlah kalian merasa jemu untuk mencatat hutang piutang, walaupun berjumlah sedikit atau banyak hingga temponya yang telah ditentukan. Tindakan itu lebih sejalan

dengan syariat Allah dan petunjukNya, dan menjadi faktor pendukung paling besar untuk menegakkan persaksian dan mnejalankannya, serta cara paling efektif untuk menepis keraguan -raguan terkait jenis hutangan, kadar dan temponya. Akan tetapi, apabila transaksinya berbentuk akad jual beli, dengan menerima barang dan menyodorkan harga secara langsung, maka tidak dibutuhkan pencatatan, dan disunnahkan mengadakan persaksian terhadap akad tersebut guna mengeliminasi adanya pertikaian dan pertentangan antara dua belah pihak. Kewajiban saksi dan pencatat untuk melaksanakan persaksian dan pencatatan sebagaimana diperintahkan oleh Allah. Dan tidak boleh bagi pemilik piutang dan penghutang melancarkan hal-hal buruk terhadap para saksi dan para pencatat. Apabila kalian melakukan perkara yang kalian dilarang melakukannya, maka sesungguhnya tindakan itu merupakan bentuk penyimpangan dari ketaatan kepada Allah, dan efek buruknya akan menimpa kalian sendiri. Dan takutlah kepada Allah dalam seluruh perkara yang diperintahkanNya kepada kalian dan perkara yang kalian dilarangNya untuk melakukannya. Dan Allah mengarkankepada kalian semua apa-apa yang menjadi urusan dunia dan akhirat kalian. Dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu, maka tidak ada sesuatu pun dari urusan-urusan kalian yang tersembunyi bagiNya, dan Dia akan memberikan balasan kepada kalian sesuai dengan perbuatan-perbuatan itu.⁴⁴

⁴⁴ Shalih bin Muhammad Alu asy-syaikh, Tafsir Muyassar 1, Terj. Muhammad Ashim dan Izzudin Karimi (Jakarta: Darul HAQ, 2016), hal.141-142.

Q.S. An-Nisa'/4:59

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ
إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ٥٩

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya". (Q.S. An-Nisa'/4:59).⁴⁵

Tafsir Muyassar : Q.S An Nisa'/4:59

Wahai orang-orang yang beriman kepada Allah dan RasulNya serta melaksanakan SyariatNya, sambutlah perintah-perintah Allah swt dan janganlah kalian mendurhakainya, dan sambutlah RasulNya dengan mengikuti kebenaran yang dibawahnya, dan taatilah para penguasa kalian dalam perkara selain maksiat kepada Allah. Apabila kalian berselisih paham dalam suatu perkara di anatar kalian, maka kembalikanlah ketetapan hukumnya kepada Kitab Allah swt dan Sunnah RasulNya, Muhammad saw bila kalian memang beriman dengan sebenar-benarnya kepada Allah swt dan Hari Perhitungan. Mengembalikan persoalan kepada Al-Qur'an dan as-Sunah itu adalah lebih baik bagi kalian daripada berselisih paham dan pendapat atas dasar pikiran belaka dan akan lebih baik akibat dan dampaknya.⁴⁶

⁴⁵ Kementerian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Unit Percetakan Al-Qur'an: Bogor, 2018), h. 115.

⁴⁶ Shalih bin Muhammad Alu asy-syaikh, Tafsir Muyassar 1, Terj. Muhammad Ashim dan Izzudin Karimi (Jakarta: Darul HAQ, 2016), hal.160-161.

Q.S. Al-Baqarah/2:275

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ ۲۷۵.....

Terjemahnya:

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (Q.S. Al-Baqarah/2:275).⁴⁷

Tafsir Ibnu Katsir : Q.S. Al-Baqarah/2:275

Potongan ayat ini bisa jadi merupakan bagian dari perkataan mereka, dan sekaligus menjadi bantahan terhadap diri mereka sendiri. Artinya, mereka mengatakan hal tersebut padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasanya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba, sebagaimana yang telah ditetapkan Allah ta’ala. Dia Mengetahui lagi Maha Bijaksana. Tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak di mintai pertanggungjawaban atas apa yang ia kerjakan, justru merekalah yang akan di mintai pertanggungjawaban. Dialah yang Maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan. Apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya, maka dia akan membolehkannya bagi mereka, dan apa yang membahayakan bagi mereka, maka dia akan melarangnya bagi

⁴⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Bogor: Unit Percetakan Al-Qur’an, 2018), 59.

mereka. Kasih sayang Allah kepada para hamba-hamba Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya.⁴⁸

Berdasarkan tafsir Qur'an dari beberapa ayat diatas, maka peneliti menyimpulkan bahwa tinjauan hukum Islam terhadap peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang dipraktekkan telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan PP No. 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan PPAT yaitu sebagai pejabat PPAT memiliki kewenangan dalam membuat akta tanah dan menyimpan dokumen dengan kata lain PPAT membuat kemudian menuliskan akta jual beli tanah atau mengetik nya sehingga hal tersebut sejalan dengan apa yang tercantum didalam ayat diatas. Adapun hal yang perlu di perhatikan diantaranya:

- a. PPAT melakukan kewenangannya sesuai dengan peraturan pemerintah.
- b. Untuk menghindari kerugian bagi kedua belah pihak, tidak melakukan penipuan atau manipulasi data antara kejadian yang tercatat dan yang terjadi di lapangan.

Dalam hal ini didukung dengan pesan dari bapak Asrul yang mengatakan :

“Saya tidak terikat atau bekerja sama dengan bank konvensional, saya hanya bekerja sama dengan bank syariah yang ada di kota Palopo.”

Beliau mengatakan bahwa riba itu nyata adanya, sekarang bank syariah di hadirkan untuk kita gunakan sebagai sarana pembiayaan tanpa riba.⁴⁹

⁴⁸ Abdullah bin Muhammad bin Abdurrahman bin Ishaq Alu Syaikh, Tafsir Ibnu Katsir jiid I, Terj. M. Abdul Ghoffar E.M. et al., (Muassasah Dar al-Hilal Kairo, 2017), hal.696-697.

⁴⁹ *Wawancara* dengan bapak Muhammad Asrul. PPAT , pada 25 Agustus 2024

*Shariah banking is a business entity that becomes part from national banking system that provides facility support the regulation and certainty good law in pattern institutional, productive, service nor consistent operations with Shariah principles.*⁵⁰ Perbankan syariah muncul sebagai tanggapan terhadap kebutuhan masyarakat Islam untuk sistem perbankan yang mengikuti ajaran Islam sepenuhnya. Agama Islam melarang praktik muamalah yang mengandung unsur maisir, gharar, dan riba.⁵¹

2. Peran PPAT dalam pembuatan akta jual beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan undang-undang tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT juga bertanggung jawab untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah dan mendaftarkannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sebagaimana diketahui, Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menetapkan tugas pokok dan wewenang PPAT:

- a. PPAT bertanggung jawab untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menunjukkan bahwa undang-undang tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun telah

⁵⁰ Muammar Arafat Yusmad, 'Revitalization Supervision Islamic Banking in Enhancement Compliance in Indonesia and Malaysia', 2024, p. 475 <<https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/samarah/article/view/20524>> [accessed 17 September 2024].

⁵¹ HMA Yusmad, 'Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik-Muammar Arafat Yusmad-Google Buku', 2018, p. 10 <[http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/2/1/Buku Aspek Hukum Perbankan Syariah_Watermark.pdf](http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/2/1/Buku%20Aspek%20Hukum%20Perbankan%20Syariah_Watermark.pdf)> [accessed 17 September 2024].

dilaksanakan; undang-undang ini akan berfungsi sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh undang-undang tersebut.

- b. Perbuatan hukum yang disebutkan dalam ayat (1) termasuk penjualan, pertukaran, hibah, keterlibatan dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Tanah, Hak Tanggungan, dan Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan.⁵²

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998), tugas PPAT adalah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Bisnis seperti jual beli, tukar menukar, hibah, terlibat dalam bisnis, memberikan hak bersama, memberikan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah, memberikan hak tanggungan, dan memberikan otoritas untuk membayar tanggungan. Ketika seseorang ingin menjual tanahnya kepada orang lain, akta jual beli (AJB) adalah salah satu contoh akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Sebelum menyusun AJB, PPAT memeriksa keaslian sertifikat di kantor pertanahan, dan pembuatan AJB dihadiri oleh minimal dua saksi, termasuk penjual dan calon pembeli.

⁵² Ratih Mega Puspa Sari and Gunarto Gunarto, 'Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli', *Jurnal Akta*, 5.1 (2018), 241 <<https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>>.

Pembuatan AJB harus dilakukan dengan fakta, status, dan data yang akurat, mematuhi peraturan yang berlaku, dan didukung oleh dokumen yang diperlukan dan penelitian PPAT yang relevan. Berbeda dengan akta notaris yang dibuat oleh notaris sesuai dengan persyaratan undang-undang dan permintaan kliennya, bentuk standar akta PPAT ditetapkan oleh BPN dalam bentuk blanko akta.⁵³

Adapun peran PPAT dalam mengsosialisasikan kepada masyarakat tentang syarat saat pembuatan akta jual beli yaitu memenuhi pensertifikatan tanah.

Bapak Asrul mengatakan :

“ Bagi saya dengan mengajar di kampus IAIN itu sudah merupakan sosialisasi pentingnya pensertifikatan tanah dan kewajiban dalam membuat Akta jual beli sebagai perjanjian formil yang harus dilakukan bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah karena bagi saya mahasiswa adalah bagian dari masyarakat. Selain itu tentunya PPAT memberikan sosialisasi tersebut kepada setiap klien yang datang ke kantor atau yang menghubungkan lewat handphone untuk konsultasi.”⁵⁴

3. Proses pembuatan Akta jual beli

Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, otoritas untuk membuat akta sah ini diberikan kepada para pihak. Empat syarat harus terpenuhi sebelum perjanjian dianggap sah, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak,
- b. Kecakapan untuk membuat satu perikatan,

⁵³ Christiana Sri Murni, ‘Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah’, *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1.1 (2021), 25 <<https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>>.

⁵⁴ Wawancara dengan bapak Muhammad Asrul. PPAT , pada 25 Agustus 2024

- c. Objek/hal yang tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.⁵⁵

Adapun tahapan yang harus di lalui oleh seorang yang ingin membuat akta jual beli sebagai berikut :

- a. Mengidentifikasi pihak - pihak dengan mengecek kesepakatan lalu kecakapan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum
- b. Melengkapi seluruh berkas dengan seluruh instansi yang terkait.
- c. Adapun pajak peralihan bphbt dan pph yang di bebaskan oleh penjual.
- d. Mengajukan permohonan ke bapenda untuk menyurvei lokasi atau objek yang terkait.
- e. Validasi penentuan pajak.
- f. Pengecekan sertifikat
- g. Membuat akta di kantor PPAT.⁵⁶

⁵⁵ Andi Ismayana Wahid and Firman Tongke, 'Peran Dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli', *Sisfotek*, 2023, 380–85.

⁵⁶ *Wawancara* dengan bapak Muhammad Asrul. PPAT , pada 25 Agustus 2024

C. Hambatan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dan upaya dalam penyelesaiannya

1. Hambatan dalam pembuatan akta jual beli

Kantor PPAT Muhammad Asrul, S.H., M.H

Kendala yang dihadapi di kantor PPAT Muhammad Asrul ada beberapa hal yang akan saya uraikan dalam satu tabel, berikut uraiannya:

Tabel 4.1 Uraian Faktor Hambatan

No.	Hambatan / kendala
1.	Ketidaksesuaian data diri administrasi pada pembuatan sertifikat tanah
2.	Sertifikat tanah yg memiliki batas kepemilikan tanah yang tidak jelas
3.	Harga transaksi pada akta jual beli harus sesuai hasil survei kantor Bapenda kota Palopo
4.	Permasalahan pajak yang harus di bayarkan berdasarkan nilai transaksi dari kantor Bapenda
5.	klien yang sudah melakukan transaksi dibawah tangan akan tetapi setifikatnya hilang

1. Ketidaksesuaian data diri administrasi pada pembuatan sertifikat tanah yang di maksudkan pada tabel tersebut adalah identitas klien yang berbeda satu dengan yang lain seperti KTP, KK, Nama, tgl lahir, tempat lahir, nama orang tua di kartu keluarga dan lain sebagainya. Hal tersebut menjadi salah satu hambatan yang dihadapi oleh beberapa masyarakat selama proses mendapatkan sertifikat tanah.
2. Sertifikat tanah yg memiliki batas kepemilikan tanah yang tidak jelas adalah hal yang biasa terjadi pada pembuatan akta jual beli tanah, berkas sertifikat sebagai bukti kepemilikan klien terdapat permasalahan seperti batas tanah atau objek yang tidak jelas dan tidak sesuai dari informasi para pihak yang terlibat.

3. Harga transaksi pada akta jual beli harus sesuai hasil survei Kantor Bapenda Kota Palopo, dalam hal ini bukan menurut sesuai dengan kesepakatan para pihak namun dibutuhkan waktu untuk memenuhi seluruh prosedur yang di terapkan oleh Kantor Bapenda.
4. Permasalahan pajak yang harus di bayarkan berdasarkan nilai transaksi dari kantor Bapenda, dalam kasus ini terkadang diantara penjual dan pembeli itu kurang terkoneksi dalam hal menentukan siapa yang akan membayar pajak maksudnya adalah setelah dilakukannya pengecekan oleh Bapenda dan pengukuran oleh tim Pertanahan maka kedua pihak akan menunggu hasil dari prosedur – prosedur yang harus di selesaikan.
5. Klien yang sudah melakukan transaksi dibawah tangan akan tetapi sertifikatnya hilang, dalam kasus ini pernah terjadi di kantor PPAT bapak Muhammad Asrul beliau mengatakan :

“Salah satu kendalanya adalah apabila prosedur yang harus dilalui sampai berbulan bulan bahkan sampai bertahun tahun baru bisa diselesaikan”

Maksudnya adalah ketika sertifikat hilang akan melalui proses dari awal lagi dalam pembuatannya.⁵⁷

Ada 2 kasus yang terjadi di kantor PPAT Muhammad Asrul, berikut uraiannya :

Kasus 1: Akta jual beli

Penjual berinisial BM dan pembeli berinisial FA melakukan jual beli tanah pada suatu lokasi namun proses yang di lalui pun tidak mudah dan cepat perlu 2

⁵⁷ Wawancara dengan bapak Muhammad Asrul. PPAT , pada 25 Agustus 2024

tahun dalam menyelesaikan masalah tersebut berangkat dari 2022 -2024 karena tanah yang di jadikan objek jual beli berupa empang atau biasa di sebut tempat pemeliharaan ikan sehingga lokasi tersebut harus diubah pengalihan fungsi lahan dari empang menjadi pemukiman. Pengurusan peralihan fungsi di lakukan oleh Dinas PUPR Kota Palopo. Selanjutnya masuk pada tahap penimbunan lahan yang cukup memakan waktu yang lama dan menyesuaikan kemampuan klien, setelah proses tersebut selesai barulah ke tahap pemecahan sertifikat dan proses balik nama.

Kasus 2 : Akta jual beli

Penjual berinisial HL dan pembeli berinisial DW melakukan jual beli tanah pada suatu lokasi. Proses penyelesaiannya memakan waktu kurang lebih 2 tahun karena penjual berinisial HL kehilangan sertifikat tanah yang mana akan dijual kepada pembeli berinisial DW disamping itu proses nya disesuaikan dengan kemampuan klien dalam mengurus persyaratannya sehingga harus melibatkan laporan dari kepolisian, surat keterangan tanah, hingga di publikasikan 2 kali terbit atas hilangnya sertifikat tanah tersebut. Kemudian klien di sumpah di hadapan kepala kantor PPAT kemudian barulah dapat di lakukan proses balik nama.⁵⁸

Kantor PPAT Parawangsa, S.H., M.Kn

Berikut hambatan atau kendala pada kantor PPAT bapak Parawangsa yaitu:

a. Ketidaksesuaian data administrasi

Pada hal ini yang dimaksudkan ialah kelengkapan identitas seperti KTP, KK, dan prosedur – prosedur dalam melengkapi data untuk pembuatan sertifikat tanah.

⁵⁸ *Wawancara* dengan bapak Muhammad Asrul. PPAT , pada 25 Agustus 2024

Jika data dan berkas tidak terlengkapi seperti KTP, KK, Akta kelahiran dan data identitas lainnya. Maka pada saat ingin membuat akta jual beli tanah dan lain sebagainya itu akan terhambat oleh waktu dan membutuhkan proses yang cukup lama. hal yang seharusnya dapat dengan mudah di proses namun pada akhirnya barulah bergerak untuk mengurus segala sesuatu untuk melengkapi data yang dibutuhkan oleh kantor PPAT.⁵⁹

Adapun data keseluruhan jumlah klien yang membuat akta jual beli dan jumlah klien yang mengalami hambatan seperti diatas, sebagai berikut :

Tabel 4.2 Jumlah klien membuat AJB

Bulan	2020	2021	2022	2023	2024
Januari	1	4	1	1	1
Februari	2	-	2	-	-
Maret	-	-	1	2	3
April	1	-	-	-	-
Mei	1	1	2	2	4
Juni	1	1	-	4	2
Juli	1	2	1	5	7
Agustus	-	1	1	4	3
September	-	5	2	2	1
Oktober	2	-	2	7	-
November	3	1	3	-	-
Desember	-	5	1	3	-
Total	12	20	16	30	21

Sumber : Kantor Notaris – PPAT Parawangsa

Tabel diatas menunjukkan jumlah keseluruhan klien dalam membuat Akta Jual Beli di kantor bapak Parawangsa, S.H., M.Kn. selama 3 tahun terakhir di mulai dari tahun 2020 hingga 2024 namun di bulan Oktober, November dan Desember 2024

⁵⁹ Wawancara dengan bapak Parawangsa. PPAT , pada 5 Agustus 2024

adalah waktu yang belum dapat di tentukan dalam menentukan jumlah klien pembuat.

Pada jumlah klien yang mengalami hambatan pada ketidaksesuaian data diri identitas pada sertifikat tanah berjumlah 5 klien yang mengalami hal tersebut di dukung dengan penyampaian dari Staf kantor bernama kak dhisa yang mengatakan: “jumlah klien kami yang mendapatkan hambatan tersebut tidak dapat di tentukan setiap tahunnya karena setiap klien memiliki permasalahan yang berbeda – beda namun pada permasalahan ini seingat saya ada 5 klien yang mengalami hal tersebut di tahun ini yaitu nama di KTP dan KK berbeda ada juga pada tanggal lahir yang berbeda.”⁶⁰

D. Solusi atau upaya dalam penyelesaian hambatan

Kantor PPAT Muhammad Asrul, S.H., M.H

Solusi atau upaya adalah tindakan atau langkah-langkah yang diambil untuk diimplementasikan dalam mengatasi masalah, mencapai tujuan, atau memperbaiki situasi.

Berikut upaya dalam penyelesaian dari hambatan atau kendala diatas:

Tabel 4.3 Solusi atau upaya penyelesaian

No.	Solusi atau upaya
1.	Pihak yang bersangkutan berkoordinasi dengan instansi Pemerintah yg mengeluarkan berkas tersebut yakni kependudukan & catatan sipil, tapi biasanya berlanjut ke kantor kelurahan yang bersangkutan jika beberapa berkas belum terselesaikan.
2.	Pihak yang terkait berkoordinasi dengan pihak kantor pertanahan dalam hal ini bidang pengukuran untuk diminta mengukur lokasi objek perjanjian.
3.	Pihak yang terkait harus memasukkan berkas pada kantor tersebut untuk mendapatkan penetapan nilai transaksi yang akan dimasukkan ke dalam Akta Jual beli.

⁶⁰ Wawancara dengan kak Dhisa. Staf , pada 2 Oktober 2024

-
4. Para pihak atau klien diharuskan menyelesaikan pembayaran pajak BPHTB (bea perolehan hak atas tanah & bangunan) untuk pembeli sedangkan PPH (Pajak Penghasilan) di wajibkan kepada penjual.
 5. Pihak PPAT membantu menguruskan proses penggantian penerbitan sertifikat yang baru.
-

Penjelasan :

1. Poin tersebut merupakan opsi dari hambatan atau kendala yang terjadi jika adanya ketidaksesuaian identitas administrasi di paparkan bahwa para pihak dapat melakukan koordinasi terlebih dahulu kepada pihak – pihak yang membuat beberapa berkas contoh : KTP, KK dan Akta kelahiran yang di terbitkan oleh Dukcapil.
2. Poin tersebut bermaksud untuk meminta para pihak yang terlibat melakukan pengukuran objek (tanah) terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian.
3. Poin tersebut bermaksud untuk mengarahkan pihak yang terkait untuk memasukkan berkas pada kantor tersebut agar mendapatkan penetapan nilai transaksi yang akan dimasukkan ke dalam Akta Jual beli, sehingga dapat di ketahui spesifikasi objek dan batasan keluasan objek (tanah).
4. Poin tersebut bermaksud para pihak atau klien diharuskan menyelesaikan pembayaran pajak BPHTB (bea perolehan hak atas tanah & bangunan) untuk pembeli sedangkan PPH (Pajak Penghasilan) di wajibkan kepada penjual. Jadi pajak suatu objek yang ditetapkan merupakan kewajiban penjual untuk membayarnya.

5. Poin terakhir yakni pembuatan sertifikat pengganti jika klien kehilangan sertifikat, jadi pihak PPAT dapat membantu pada penerbitan sertifikat yang baru.⁶¹

Kantor PPAT Parawangsa, S.H., M.Kn

Upaya dalam penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan pendekatan preventif atau pencegahan sehingga masyarakat kedepannya lebih memperhatikan kelengkapan data yang di perlukan untuk membuat akta jual beli. Dan juga solusinya adalah pihak terkait harus berkoordinasi dengan instansi pemerintahan seperti dukcapil dan kantor kelurahan dalam proses pembaharuan identitas diri.

Hal ini mengharuskan PPAT turut andil dalam mengedukasi, sosialisasi dan membekali pemahaman kepada masyarakat untuk mengurus legalitas diri dan legalitas tanah mereka. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN tentang kewajiban memberikan penyuluhan kepada para penghadap pembuat akta tanah.⁶²

Upaya dan solusi diatas merupakan upaya yang saat ini dapat kita lakukan dalam mengatasi beberapa hambatan dan kendala yang terjadi.

Dr. Hj. Ria Trisnomurti, S.H., M.H menyampaikan opini terkait Faktor yang menghambat PPAT dalam proses pembuatan Akta jual Beli :

“Peran nya sudah sesuai dan harus menguasai pembuatan akta jual beli PPAT harus bisa memberikan penyuluhan hukum terhadap masyarakat. Kembali kepada etika moral Seorang PPAT yang harus bersikap jujur untuk menghindari hambatan - hambatan yang akan terjadi ntah itu dari oknum-oknum lain atau dari pihak ppn yang dapat menghambat proses pembuatan

⁶¹ *Wawancara* dengan bapak Muhammad Asrul. PPAT , pada 25 Agustus 2024

⁶² *Wawancara* dengan bapak Parawangsa. PPAT , pada 5 Agustus 2024

akta tersebut, sehingga PPAT juga di haruskan untuk mengupgrade ilmu karena ilmu sangat cepat berkembang di tengah masyarakat jadi seorang PPAT harus menguasai undang - undang agar dapat memberikan penyuluhan kepada masyarakat”.⁶³

⁶³ *Wawancara* dengan ibu Dr.Hj.Ria Trisnomurti. PPAT , pada 16 September 2024

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian dengan judul " Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Kota Palopo" mengambil beberapa kesimpulan:

1. "Tinjauan Hukum Islam terhadap peran Pejabat Pembuat Akta tanah di Kota Palopo" sudah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Al-Qur'an dan PP No. 24 Tahun 2016, ialah sebagai pejabat yang diberi wewenang untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dengan kata lain, PPAT diberikan hak untuk mencatat dan mendokumentasikan suatu perjanjian atau akad yang bersifat tertulis serta bertindak sebagai saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.
2. Dalam proses pembuatan akta jual beli, PPAT menghadapi masalah yang menghalangi mereka. Namun kendala yang dihadapi juga tidak jarang kita jumpai seperti ketidaksesuaian data diri pada saat membuat sertifikat tanah dan juga kehilangan sertifikat tanah, hal tersebut cukup serius dalam penanganan untuk menyelesaikan kendala tersebut.
3. Upaya PPAT dalam menyelesaikan faktor penghambat atau kendala yang di hadapi tentu tidak selamanya berjalan mulus terlebih lagi pada kasus kehilangan sertifikat yang mungkin mengaitkan beberapa institusi tertentu seperti kantor lurah, dukcapil dan sebagainya. Namun dalam penyelesaiannya masing – masing tentu memiliki solusi dalam menyelesaikan permasalahan

tersebut dengan melalui tahap atau proses yang cukup memakan waktu yang lama tergantung kendala apa yang di hadapi, tetapi peneliti menemukan bahwa hampir seluruh hambatan dan kendala yang dialami tempat peneliti dapat di selesaikan dengan baik dan sesuai ketentuan yang berlaku.

B. Saran

Analisis data menunjukkan bahwa peraturan Al-Qur'an dan PP No. 24 Tahun 2016 mengatur tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Palopo. Oleh karena itu, peneliti membuat beberapa rekomendasi, antara lain:

1. Karena pembuatan akta jual beli berkaitan dengan peralihan hak seseorang kepada orang lain, masyarakat memerlukan pengarahan dan penjelasan mendalam tentang pentingnya hal ini. Perjanjian tertulis yang ditandatangani di hadapan PPAT oleh kedua belah pihak harus menjadi bukti dari peralihan tersebut.
2. Melakukan pengedukasian secara menyeluruh atau bekerja sama kepada para aparat hukum pemerintahan (BPN) dalam menghindari tingkat kehilangan sertifikat tanah secara terus menerus. Dengan mensosialisasikan pengetahuan melalui platform digital ataupun melakukan kegiatan bersama yang melibatkan masyarakat bahwa pentingnya sebuah sertifikat tanah dalam proses jual beli tanah berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

SKRIPSI

Amalia, Feby Ayu, 'Hukum Akad Syariah', *Islamitsch Familierecht Journal*, 3.01 (2022), 68–81 <<https://doi.org/10.32923/ifj.v3i01.2454>>

Anton, 'Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)', 2017, 1–21

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

JURNAL

Assikin, Yovita Christian, Lastuti Abubakar, and Nanda Anisa Lubis, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku', *Acta Diurnal : Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, 3 (2019), 80–97

Bagus Juniarta, Anak Agung, and Gde Made Swardhana, 'Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah', *Acta Comitatus*, 6.02 (2021), 340 <<https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p10>>

Dasopang, Nursania, 'TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan)', *Journal Khafi: Journal Of Islamic Studies*, 1.2 (2023), 1–18

Hadiyanti, Anisa Rahma, Rachmad Safa'at, and Tunggul Anshari, 'Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah', *E-Journal Lentera Hukum*, 4.3 (2017), 205 <<https://doi.org/10.19184/ejhl.v4i3.5316>>

Ihsan, Riza Nur Al, 'KEWENANGAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Di Kabupaten Belitung)' (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023)

Khudhori, Slamet, and Umar Maâ, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran', *Jurnal Akta*, 5.1 (2018), 17–24

L.J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif. In Metodologi Penelitian Kualitatif, Rake Sarasin*, 2022 <<https://scholar.google.com/citations?user=O-B3eJYAAAAJ&hl=en>>

- Leu, Urbanus Uma, 'Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah', *Jurnal Tahkim*, 10.1 (2014), 48–66
- Murni, Christiana Sri, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah', *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1.1 (2021), 25 <<https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>>
- Peraturan Menteri ATR No. 4, BPN, 'Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah', 2003, 2002–3
- Prawira, I, 'Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah', *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4.1 (2016), 65 <<https://www.academia.edu/download/88120004/290-564-1-SM.pdf>>
- Puspa Sari, Ratih Mega, and Gunarto Gunarto, 'Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli', *Jurnal Akta*, 5.1 (2018), 241 <<https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2553>>
- Rahmawati, Ana S., and Rahmawati P. Dewi, 'Konsep Akad Dalam Lingkup Ekonomi Syariah', *Syntax Literate - Jurnal Ilmiah Indonesia*, 3 (2020), 274–82
- Ramadhani, Rahmat, 'Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah', *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2.1 (2021), 31–40
- Romli, Muhammad, 'Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata', *Jurnal Tahkim*, 17.2 (2021), 173–88
- Saifuddin, Saifuddin, 'Prospek Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Indonesia', *Al-Adalah*, 14.2 (2018), 461 <<https://doi.org/10.24042/adalah.v14i2.2516>>
- Sari, Bekti Farahtika, 'Akibat Hukum Kelalaian Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115 / PDT / 2018 / PTMDN)', *Indonesian Notary*, 3 (2021)
- Suryandari, Ratri Puspita, Lita Tyesta ALW., and Adya Paramita Prabandari, 'Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat', *Notarius*, 13.02 (2020), 819–37
- Tjukup, I. Ketut, et., 'Jurnal Ilmi Ah P Rodi Ma Gister Kenot Ariatan , 2 015 - 2016 Jurnal Ilmi Ah P Rodi Ma Gister Kenot Ariatan , 2 015 - 2016', *Jurnal Ilmiah*, 1.2502–8960 (2016), 188–95
- Wahid, Andi Ismayana, and Firman Tongke, 'Peran Dan Tanggung Jawab

Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli’, *Sisfotek*, 2023, 380–85

Widya Kristianti, and Agus Nurudin, ‘PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PPAT YANG MENYALAHGUNAKAN WEWENANG DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BALI NOMOR 55/Pid/2017/PT DPS)’, *Jurnal Akta Notaris*, 1.2 (2023), 44–57 <<https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.396>>

Yusmad, HMA, ‘Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik-Muammar Arafat Yusmad-Google Buku’, 2018, p. 10 <http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/2/1/Buku_Aspek_Hukum_Perbankan_Syariah_Watermark.pdf> [accessed 17 September 2024]

Yusmad, Muammar Arafat, ‘Revitalization Supervision Islamic Banking in Enhancement Compliance in Indonesia and Malaysia’, 2024, p. 475 <<https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/samarah/article/view/20524>> [accessed 17 September 2024]

YUSMAT, MUAMMAR ARAFAT, ADZAN NOOR BAKRI, and SHAFIRA SALEH, ‘PERAN BANK SYARIAH DALAM PEMULIHAN EKONOMI NASIONAL’ (Group Penerbitan CV BUDI UTAMA, 2022)

BUKU

Sugiyono , *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung : CV Alfabeta ,2014), Hlm 321.

Peter Mahmud Marzuki ,*Penelitian hukum*, (Jakarta : kencana prenatal media group, Edisi Revisi-cetakan ke-18: 2023) , Hal.133

Saifuddin Saifuddin, “Prospek Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Indonesia,” *Al-’Adalah* 14, no. 2 (2018): 461

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar PokokPokok Agraria, Pasal 26 Ayat 1 dan 2., n.d

Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*, hal 207-208

Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, hal 5.

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahannya, Cet Ke-2* (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012), 42.

Ibnu Hajar al-Asqalani, *Buluqhuul Maram* (Jakarta: Amani, 2015), 303.

Dr. (Hkm. Agr.) B.F. Sihombing, S.H., M.H., “ sistem hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia, Kencana, Jakarta, 2019, hlm.26

Drs. H. M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* Edisi pertama (jakarta: KENCANA, 2023), hal. 20-21

YUSMAT, MUAMMAR ARAFAT, ADZAN NOOR BAKRI, and SHAFIRA SALEH, 'PERAN BANK SYARIAH DALAM PEMULIHAN EKONOMI NASIONAL' (Group Penerbitan CV BUDI UTAMA, 2022)

Yusmad, H. Muammar Arafat, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik - Muammar Arafat Yusmad - Google Buku, CV Budi Utama, 2018*

Shalih bin Muhammad Alu asy-syaikh, Tafsir Muyassar 1, Terj. Muhammad Ashim dan Izzudin Karimi (Jakarta: Darul HAQ, 2016), hal.141-142.

Shalih bin Muhammad Alu asy-syaikh, Tafsir Muyassar 1, Terj. Muhammad Ashim dan Izzudin Karimi (Jakarta: Darul HAQ, 2016), hal.160-161.

WAWANCARA

Wawancara dengan Parawangsa. PPAT, pada 4 Maret 2024

Wawancara dengan Parawangsa. PPAT, pada 5 Agustus 2024

Wawancara dengan Muhammad Asrul. PPAT, pada 25 Agustus 2024

Wawancara dengan ibu Dr.Hj.Ria Trisnomurti. PPAT , pada 16 September 2024

REGULASI

UUD Tahun 1945 Negara Republik Indonesia

UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PP No. 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA

PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

KUHP

Peraturan Menteri ATR No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

KHES

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apa peran utama seorang PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana proses kerja seorang PPAT mulai dari awal hingga akhir dalam membuat akta jual beli?
3. Apa langkah-langkah yang harus diambil oleh PPAT untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta jual beli dilakukan sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku (islam dan hukum positif)?
4. Bagaimana cara seorang PPAT memastikan bahwa proses pembuatan akta jual beli tanah tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Hukum Islam?
5. Apa saja hambatan utama yang sering dihadapi dalam proses pembuatan akta jual beli tanah sebagai PPAT?
6. Apakah terdapat permasalahan hukum tertentu yang sering muncul dan menghambat proses pembuatan akta jual beli tanah?
7. Bagaimana peran dan dukungan dari pemerintah daerah atau lembaga terkait dalam mengatasi hambatan-hambatan yang dihadapi?
8. Apakah terdapat upaya konkret yang dilakukan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat terkait proses pembuatan akta jual beli tanah?

9. Apa saran atau rekomendasi Anda untuk perbaikan sistem atau kebijakan yang dapat membantu mengatasi hambatan-hambatan tersebut secara efektif?

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : Dokumentasi wawancara



4 Maret 2024 : Observasi awal



5 Agustus 2024: Wawancara



Kantor Bapak Parawangsa, S.H., M.Kn



25 Agustus 2024 : wawancara

LAMPIRAN 2 : Contoh Sertifikat Tanah Elektronik

Edisi 1 | Ganti Blanko Sertipikat Lama
QZNCZZ


KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

SERTIPIKAT HAK PAKAI
NIB. 20.25.00000001.0

Hak Pakai ini terdaftar atas nama pemilik yang tertera pada bagian PEMEGANG HAK, atas sebidang tanah yang letaknya diuraikan pada bagian BIDANG TANAH, diberikan dengan jangka waktu selama dipergunakan, serta batasan dan kewajiban, pembebanan dan pencatatan lainnya yang tertera pada tanda bukti hak ini.

Kepala Kantor Pertanahan
Kota Palopo

Syafrisar Masri Limart
198203052008041002

BIDANG TANAH
Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Tompolikka Kecamatan Wara Kota Palopo Provinsi Sulawesi Selatan seluas 6.009 M² (lima ribu sembilan meter persegi)

PEMEGANG HAK
1) PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CO. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL - 1 bagian

CATATAN PENDAFTARAN
Pemberian Hak berdasarkan SK Nomor 593/33/44/Dt-Agr/1983 Tanggal 25 Mei 1983 yang diterbitkan Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan
Ganti Nama Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 186/PMK/05/2009, 24 Tahun 2009 tanggal 18 November 2009 tentang Penseripikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah
Telah diterbitkan Sertipikat pengganti blanko baru diterbitkan tanggal 16 Agustus 2023

Telah diperiksa oleh Indriani Pustikawati tanggal 16 Agustus 2023

1 dari 2 Halaman

LETAK BIDANG TANAH



PERHATIAN

- Asli dokumen ini berbentuk dokumen elektronik yang ditandatangani dengan tanda tangan elektronik yang telah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE).
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak yang tidak berkepentingan.
- Pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara atau Pasal 35 jo. Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan/atau denda paling banyak Rp12 miliar (dua belas miliar rupiah).
- Untuk mencegah pemalsuan atas hasil cetak sertipikat elektronik, halaman pertama sertipikat elektronik mempunyai nomor seri blanko yang tercatat dalam sistem elektronik.
- Untuk memastikan keaslian dokumen ini dapat dilihat dengan cara memindai QR Code menggunakan aplikasi resmi dari Kementerian untuk menampilkan dokumen elektronik dan informasi terkait status dari dokumen ini.
- Luas yang tertera pada tanda bukti hak ini sesuai dengan hasil pada saat pengukuran. Luas dapat berubah apabila dilakukan pengukuran ulang.
- Gambar letak bidang tanah menggunakan layanan *OpenStreetMap* dengan skala dan sistem referensi koordinat bidang tanah yang berbeda sehingga dapat terjadi pergeseran letak pada peta.
- Pemegang hak wajib mengetahui dan menjaga batas bidang tanah.
- Setiap perbuatan hukum atas bidang tanah ini termasuk perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian sewa atau bentuk lainnya wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.
- Apabila bidang tanah akan dijadikan jaminan utang hanya dapat dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan. Hasil cetak sertipikat elektronik ini tidak diperbolehkan untuk dijadikan jaminan utang dalam bentuk gadai atau bentuk lainnya selain Hak Tanggungan.



LAMPIRAN 3 : Nota Dinas Pembimbing dan Nota Dinas Penguji

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

Muhammad Yassir Akbar R, S.H., M.H

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp. :

Hal : skripsi an. Nurul Rahmawati

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:

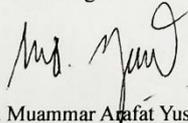
Nama : Nurul Rahmawati
NIM : 2003030087
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo

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

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

wassalamu 'alaikum wr. wb.

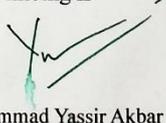
Pembimbing I



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

Tanggal :

Pembimbing II



Muhammad Yassir Akbar R, S.H., M.H

Tanggal : 8 / 10 / 2029

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
Dr. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H
Muhammad Yassir Akbar R,S.H., M.H

NOTA DINAS PENGUJI

Lamp. :

Hal : skripsi an. Nurul Rahmawati

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:

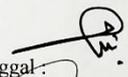
Nama : Nurul Rahmawati
NIM : 2003030087
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo.

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

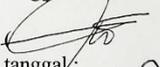
Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

wassalamu 'alaikum wr. wb.

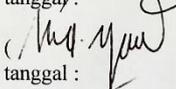
1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
Penguji I

()
tanggal :

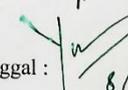
2. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
Penguji II

()
tanggal :

3. Dr. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H
Pembimbing I/Penguji

()
tanggal :

4. Muhammad Yassir R, S.H., M.H.
Pembimbing II/Penguji

()
tanggal : 8/10/2024

LAMPIRAN 4 : Halaman Persetujuan Pembimbing

2

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah menelaah dengan seksama proposal penelitian skripsi berjudul :

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PERAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
(Studi di kantor PPAT Parawangsa, S.H., M.Kn Kota Palopo)

Yang ditulis oleh :

Nama : Nurul Rahmawati

NIM : 20 0303 0087

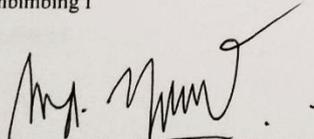
Fakultas : Syariah

Program studi : Hukum Ekonomi Syariah

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

Demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya

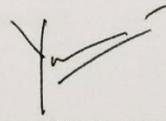
Pembimbing I



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

Tanggal : 25 April 2024.

Pembimbing II



Muhammad Yassir Akbar R, S.H., M.H

Tanggal : 17/4/2024

LAMPIRAN 5 : Undangan Seminar Proposal



**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

Nomor : 862/In.19/FASYA/PP.00.9/05/2024
Perihal : Seminar Proposal

Palopo, 28 Mei 2024

Yth :
1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.
(Pembimbing I)
2. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
(Pembimbing II)

di
Palopo

Assalamu 'Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, Sehubungan dengan pelaksanaan Seminar Proposal Skripsi atas:

Nama : Nurul Rahmawati
NIM : 2003030087
Fak./ Prodi : Syariah/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor PPAT Parawangsa, S.H.M.Kn Kota Palopo).

maka kami memohon kesediaan Bapak dan Ibu untuk hadir sebagai Pembimbing/Penguji pada pelaksanaan Seminar Proposal Skripsi tersebut yang akan dilaksanakan pada:

Hari/ tanggal : Kamis/ 30 Mei 2024
Pukul : 08.00 – Selesai
Tempat : Ruang Ujian Lt.3 Fakultas Syariah.

Demikian undangan ini, atas perkenannya diucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu 'Alaikum wr. wb.



Dekan,

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP. 197406302005011004

Tembusan Yth:

1. Wakil Dekan I Fakultas Syariah IAIN Palopo
2. Pertinggal

LAMPIRAN 6 : Berita Acara Seminar Proposal



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Agatis Kel. Balandi 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 30 Bulan Mei tahun dua ribu dua puluh empat telah dilaksanakan Seminar Proposal mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Nurul Rahmawati
NIM : 2003030087
Fakultas : Syariah
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor PPAT Parawangsa, S.H,M.Kn Kota Palopo).

Dengan Pembimbing/Pengarah:

1. Nama : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.
(Pembimbing I)
2. Nama : Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
(Pembimbing II)

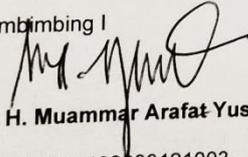
Dengan hasil Seminar Proposal:

- 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.

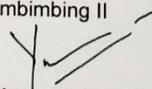
Palopo, 30 Mei 2024

Pembimbing I


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

NIP 197311182003121003

Pembimbing II


Muhammad Yassir Akbar
Ramadhani, S.H., M.H.

NIP 198606042020121007

Mengetahui,
Dekan

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag
NIP 19740630 200501 1 004

LAMPIRAN 7 : Surat izin Meneliti



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

Jl. AgatisKel. BalandaiKec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

Nomor : 1428/In.19/FASYA/PP.00.9/08/2024 Palopo,02 Agustus 2024
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (Satu) Rangkap Proposal
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Yth. **Bapak Parawangsa, S.H., M.Kn.**

Di
Palopo

Assalamu' Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat, bersama ini kami mohon kepada Bapak kiranya dapat memberi izin bagi mahasiswa yang tersebut di bawah ini:

Nama : Nurul Rahmawati
NIM : 2003030087
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Tempat Penelitian : 1. Kantor Notaris Parawangsa, S.H., M.Kn
2. Kantor Notaris Suarsi Nawir, S.H., M.Kn
Waktu Penelitian : 1 (Satu) Bulan

untuk mengadakan Penelitian Ilmiah dalam rangka penulisan Skripsi untuk Program Sarjana (S1) di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo dengan Judul Penelitian: "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Peran PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor PPAT Parawangsa, S.H., M.Kn Kota Palopo)*".

Demikian permohonan kami, atas perkenan Bapak/Ibu kami ucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu' Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP. 197406302005011004

LAMPIRAN 8 : Surat keterangan Wawancara

KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Parawangsa, SH.M.Kn

Jabatan : Notaris / PPAT kota Palopo

Menerangkan bahwa :

Nama : **Nurul Rahmawati**

Nim : 2003030087

Dari Institut Agama Islam Negeri Palopo (IAIN) Palopo, Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah melakukan kegiatan penelitian berupa wawancara, dalam rangka penyelesaian skripsi dengan judul " *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta jual beli di tinjau dari Hukum Islam di kota Palopo* ".

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan benar, untuk di pergunakan sebagaimana mestinya

Palopo, 5 Agustus 2024



KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUHAMMAD ASRUL SH MKM.

Jabatan : NOTARIS & PPAT KOTA PALOPO

Menerangkan bahwa :

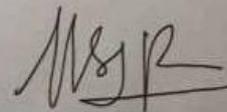
Nama : **Nurul Rahmawati**

Nim : 2003030087

Dari Institut Agama Islam Negeri Palopo (IAIN) Palopo, Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah melakukan kegiatan penelitian berupa wawancara, dalam rangka penyelesaian skripsi dengan judul " *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta jual beli di tinjau dari Hukum Islam di kota Palopo* ".

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan benar, untuk di pergunakan sebagaimana mestinya

Palopo, 29 Agustus 2024



MUHAMMAD ASRUL SH MKM.

K E T E R A N G A N

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : **NURUL RAHMAWATI.**

No. Stambuk : 2003030087

Program : S1 - Hukum Ekonomi Syariah

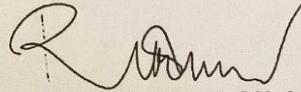
Telah melakukan wawancara dalam rangka penelitian guna melengkapi bahan sehubungan dengan penyusunan Skripsi yang berjudul :

“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DITINJAU DARI HUKUM ISLAM DI KOTA PALOPO.”

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 23 September 2024.

Nara Sumber



(Dr. RIA TRISNOMURTI, S.H., M.H.)
PPAT di Kota Makassar

LAMPIRAN 9 : Nota Dinas Tim Verifikasi Naskah Skripsi

TIM VERIFIKASI NASKAH SKRIPSI FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO

NOTA DINAS

Lamp : 1 (satu) Skripsi
Hal : Skripsi Nurul Rahmawati
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Tim verifikasi Naskah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Palopo setelah menelaah naskah skripsi sebagai berikut:

Nama : Nurul Rahmawati
NIM : 2003030087
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli di Kota Palopo.

menyatakan bahwa penulisan naskah skripsi tersebut.

1. Telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam *Buku Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, dan Artikel Ilmiah* yang berlaku pada Fakultas Syariah IAIN Palopo.
2. Telah sesuai dengan kaidah tata bahasa sebagaimana diatur dalam Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

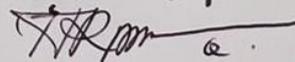
wassalamu 'alaikum wr. wb.

Tim Verifikasi

1. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.

()
tanggal: 01/11/24

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

()
tanggal:

skripsi

ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

20%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

11%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.radenintan.ac.id Internet Source	6%
2	repository.iainpalopo.ac.id Internet Source	3%
3	markazsunnah.blogspot.com Internet Source	3%
4	jurnal2.untagsmg.ac.id Internet Source	2%
5	Submitted to State Islamic University of Alauddin Makassar Student Paper	2%
6	Submitted to UIN Raden Intan Lampung Student Paper	2%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On

RIWAYAT HIDUP



Nurul Rahmawati, lahir di Palopo pada 1 Maret 2002, Peneliti merupakan anak ke enam dari enam bersaudara dari pasangan seorang ayah bernama Syafaruddin (Alm) dan ibu bernama Ratna L. Saat ini, peneliti bertempat tinggal di Jalan Datuk Sulaiman Kota Palopo. Pendidikan dasar peneliti diselesaikan pada tahun 2014 yaitu SDN 7 Ponjalae kota Palopo. Kemudian, di tahun yang sama menempuh pendidikan di SMP Negeri 4 Palopo hingga tahun 2017. Pada tahun 2017 peneliti melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 3 Palopo. Pada saat menempuh pendidikan di SMA, peneliti aktif dalam kegiatan ekstrakurikuler Rohis, dan juga aktif di Organisasi MPK (Majelis Perwakilan Kelas) sebagai sekretaris selama satu tahun, wakil ketua selama satu tahun dan sempat menjadi ketua umum selama satu tahun. Setelah lulus SMA di tahun 2020, peneliti terdaftar sebagai mahasiswa di Institut Agama Islam Negeri Palopo, Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan menjabat sebagai Sekretaris Tingkat HES C Angkatan 2020.