



**PERBEDAAN HARGA JUAL BELI TANAH YANG
DISEPAKATI DENGAN YANG TERCANTUM PADA AKTA
JUAL BELI MENURUT PERSPEKTIF FIQH MU'AMALAH
(Studi Kasus di Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn)**

SKRIPSI

*Ditulis Sebagai Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh :

Fauzi Ilmi Al-Khairi

NIM. 1830202018

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVESITAS ISLAM NEGERI (UIN) MAHMUD YUNUS
BATUSANGKAR
2023 M /1444 H**

KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT yang selalu mencurahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada hamba-hamba-Nya, dan telah menurunkan Agama Islam dan mengutus Rasulnya Muhammad SAW sebagai rahmat bagi semesta alam. Penulis memohon kepada Allah SWT, semoga shalawat dan salam disampaikan kepada arwah baginda Rasulullah Muhammad SAW, yang telah memperlihatkan pengorbanan yang sesungguhnya kepada umatnya. Dengan segala pengorbanan yang beliau lakukan, akhirnya kita telah dapat menikmati kehidupan yang berada dalam satu ikatan Aqidah Islamiah yaitu Agama Islam sebagai Agama yang satu-satunya diridhai di sisi Allah SWT. Dengan hidayah dan pertolongan Allah SWT penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi sampai tahap ini, terhadap berbagai macam tantangan dan kesulitan yang penulis temui, tetapi kesemuanya ini dapat teratasi berkat bantuan dari berbagai pihak.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang mendalam dan setulus-tulusnya teristimewa kepada ayahanda tercinta H. Jon Alisman Azis serta ibunda tercinta Hj. Efni Yenti yang telah membesarkan, mengasuh, dan mendidik penulis sejak kecil hingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini, serta penulis juga berterima kasih kepada Kakak-kakak dan adik-adik penulis Imam Maulana, S.H.I, M.H, M. Hasbi Al-Khairi, S.Pd, Hasan Asy'ari Khatib, S.Farm., Apt, Muhammad Abdul Hafidz, dan Hafidzatul Husna yang telah memberikan support kepada penulis baik secara moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan cita-cita yang mulia ini. Selanjutnya, ucapan terima kasih yang mendalam penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof Dr. Marjoni Imamora, M.Sc Rektor Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.
2. Bapak Dr. Zainuddin, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.

3. Ibu Sa'adatul Maghfirah, M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.
4. Bapak Dr. H. Eficandra, S.Ag., M.Ag. selaku Penasehat Akademik Penulis selama menjalani perkuliahan di Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar..
5. Bapak Dr. Ulya Atsani, S.H., M.Hum selaku pembimbing penulis, dalam penulisan skripsi ini, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan kepada penulis dalam penulisan ini.
6. Ibu Yustiloviani, S.Ag., M.Ag., sebagai reviewer yang telah meluangkan banyak waktu untuk mengarahkan dan menasehati penulis.
7. Ibu Nailur Rahmi, M.Ag., sebagai reviewer yang telah meluangkan banyak waktu untuk mengarahkan dan menasehati penulis.
8. Kepada bapak dan ibu dosen penulis yang telah memberikan materi dan arahan untuk penulis.
9. Kepala Perpustakaan Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar dan karyawan yang telah memberikan bantuan dalam peminjaman buku dan literatur yang diperlukan unruk penulisan skripsi ini.
10. Bapak Dellon Anas, S.H., M.Kn selaku notaris dan PPAT yang telah memberikan penulis izin untuk penelitian.
11. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 terkhusus kepada sahabat dan teman-teman penulis Nining Ayu Pratiwi, S.Sos, Anisa Yur Putri, Fauziah, S.H, Annisa Rahmi S.H, Yusratul Rizki, S.E, Hafizul Hasanah, Asep Wendi, S.H, Aulia Alvitri, teman-teman Hukum Ekonmi Syariah 2018 yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam pembuatan skripsi ini beserta senior maupun junior yang selalu mendukung sekaligus membantu penulisan hingga selesainya skripsi ini.
12. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran studi penulis.

Atas bantuan, saran dan bimbingan yang telah diberikan, penulis do'akan pada Allah SWT kiranya apa yang telah diberikan itu dapat diterima sebagai amal ibadah di sisi Allah SWT.

Harapan penulis, semoga penulisan ini dapat bermanfaat kepada pembaca. Manusia tidak luput dari kesalahan begitu juga dengan penulis, dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi isi maupun dari sistematika penulisan, maka penulis mohon saran dan kritikan yang membangun agar di masa yang akan datang menjadi lebih baik, semoga Allah SWT senantiasa membalas apa yang kita lakukan serta keampunan Allah selalu bersama kita. Amin.

Batusangkar, 06 Januari 2023
Penulis

Fauzi Ilmi Al-Khairi
NIM. 1830202018

ABTRAK

Fauzi Ilmi Al-Khairi, NIM. 1830202018, Judul Skripsi :
“Perbedaan Harga Jual Beli Tanah Yang Disepakati dengan yang Tercantum Pada Akta Jual Beli Dala Perspektif Fiqh Mu’amalah (Studi Kasus Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn)”.
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.

Pokok permasalahan dari skripsi in adalah terjadinya perbedaan nominal harga yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli dengan yang tercantum didalam akta jual beli yang dibuatkan oleh pejabat umum notaris dan PPAT. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan dan perbedaan nominal harga yang disepakati penjual dan pembeli dengan yang tertera dalam akta jual beli, untuk mengetahui bagaimana perspektif Fiqh Mualamah terhadap perbedaan nominal harga antara penjuual dan pembeli dengan yang tertera dalam akta jual beli yang dibuat oleh Notaris dan PPAT.

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam menulis skripsi ini adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan tipologi kualitatif, dan sumber data yang penulis pakai yakni kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M, Kn. Metode pengolahan data yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode kualitatif deskriptif yang menggambarkan bagaimana perbedaan nominal harga pada akad jual beli tanah dengan yang tercantum dalam akta notaris bisa terjadi perbedaan yang terjadi di Nagari Limo Kaum, Kabupaten Tanah Datar.

Dari penelitian yang penulis lakukan di lapangan, maka dapat penulis simpulkan bahwa faktor yang menjadi penyebab perbedaan nominal harga tersebut adalah adanya penyemaran harga yang dilakukan oleh penjual dan pembeli demi mendapatkan pajak yang kecil, dan juga adanya ketidak sanggupan penjual dan pembeli membayarkan besar pajak dari transaksi jual beli tanah. Menurut fiqh muamalah, praktek dan perilaku yang dilakukan penjual dan pembeli tersebut salah dan tidak dapat dibenarkan dan status akad tertulis dalam bentuk akta tersebut tetaplah sah selama tidak ada bukti yang kuat mengenai akta yang dibuat dihadapan notaris, dan penjual, pembeli dan notaris-PPAT wajib menaati akadnya.

Kata Kunci : *Perbedaan Harga, akta jual beli, Fiqh Mu’amalah.*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABTRAK.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Dan Luaran Penelitian	6
F. Defenisi Operasional.....	7
BAB II KAJIAN TEORI	9
A. Akad.....	9
B. Jual Beli.....	18
C. Notaris/PPAT (<i>Katib</i>)	34
D. Penelitian Relevan.....	52
BAB III METODE PENELITIAN	55
A. Jenis Penelitian.....	55
B. Latar dan waktu Penelitian.....	55
C. Instrumen Penelitian.....	59
D. Sumber Data.....	59
E. Teknik Pengumpulan Data.....	60
F. Teknis Analisis Data	60
G. Teknik Penjamin Keabsahan Data	61
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
A. Gambaran Umum Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn Error! Bookmark not defined.	
B. Faktor Yang Menjadikan Perbedaan Harga Jual Beli Yang Disepakati Dengan Yang Tercantum Pada Akta Jual Beli.....	62
C. Perspektif Fiqh Mu'amalah Terhadap Perbedaan Nominal Harga antara Yang disepakati oleh Penjual dan Pembeli dengan Yang Tertera di Akta Jual Beli.....	67

BAB V PENUTUP	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	88
DAFTAR KEPUSTAKAAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli merupakan perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai nilai tukar secara sukarela dengan yang satu menerima benda yang menjadi objek jual beli dan yang lain menerima harga tukar yang telah disepakati (Suhendi, 2005). Menurut syara', jual beli adalah pertukaran atas dasar saling rela dan memindahkan hak kepemilikan yang digantikan sesuai dengan yang dibenarkan syara'. Allah mensyariatkan jual beli sebagai bentuk keleluasaan bagi seorang hamba untuk memenuhi kebutuhannya. Menurut pakar ekonmi, kebutuhan manusia terdiri dari kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan manusia ini tidak akan pernah putus selama manusia hidup diatas permukaan bumi ini. maka untuk memenuhi kebutuhan tersebut, manusia dengan akal dan kemampuannya berusaha untuk memenuhinya salah satunya dengan akad jual beli yang mambrur dan jual beli yang jujur. Sebagaimana dalam hadits Rasulullah SAW

عن ابن عمر قال رسول الله صلى الله عليه وسلم التاجر الصدوق الأمين المسلم مع الشهداء يوم
القيامة (رواه ترميزي)

“dari ibnu Umar ia berkata dari rasulullah SAW bersabda : pedagang yang jujur, dapat dipercaya dan muslim, akan bersama nabi, shiddiqin, dan syuhada' di hari kiamat kelak (HR. Tirmidzi)

Perkembangan masyarakat terhadap industri muamalah terutama dari sektor perdagangan menjadikan adanya perubahan sistem hukum yang ada yang pada hakikatnya bertujuan untuk mencapai ketertiban agar berbagai kepentingan dapat diintegrasikan untuk kepentingan masyarakat umum, sehingga mengatur berbagai sektor kehidupan masyarakat. Masyarakat mulai menyadari bahwasanya bukti tertulis merupakan suatu pembuktian yang sangat penting dan menjadi pegangan kuat bagi pemilik kepentingan. Bukti

tertulis akan kepemilikan suatu barang yang ada ditengah masyarakat merupakan landasan hukum formal yang dapat menjadi suatu alat pembuktian dan berkekuatan hukum (Notodisoerjo, 1982).

Notaris kehadirannya dinantikan dan diharapkan ditengah masyarakat yang dibentuk demi hukum dengan tujuan untuk untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan akta outentik yang merupakan alat bukti tertulis yang mengenai keadaan, peristiwa dan perbuatan hukum. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta outentik dan beberapa kewenangan sebagaimana yang tercantuk dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Menurut UUJN, notaris diberikan tugaskan oleh negara untuk melayani publik (Adjie, Saksi Perdata Administrasi Terhadap Notaris, 2009).

Al Qur'an dan Sunnah SAW merupakan salah satu sumber hukum Islam yang mengatur berbagai aspek kehidupan manusia yang bersifat universal, termasuk aspek kenotariatan. Al Qur'an telah mengatur notaris secara rinci dalam surah Al Baqarah ayat 282. Allah menyatakan dalam kitabnya

....وَلَا يَبْخَسُ مِنْهُ شَيْئًا^ع

Menurut tafsir Al Qurthubi dalam buku *Jamiatul Ahkam Al Qur'an*, disebutkan kata *يَبْخَسُ* diartikan sebagai mengurangi. Maka ditafsirkan bahwasanya para pihak yang berakad jual beli yang melibtakna juru tulis dalam hal ini adalah notaris dan PPAT dilarang mengurangi seluruh keterangan yang sebenarnya terjadi, baik harga maupun kondisi barang. Karena jikalau terjadi pengurangan maka akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak atau pihak lainnya (Al Qurthubi, 2008). Dan didalam kitab tafsir karya Al Maraghi, disebutkan tafsiran potongan ayat diatas sebagai bentk ketamakan manusia. Karena manusia fitrahnya mengelakkan bahaya dan tanggungan bagi dirinya, disamping untuk kepentingannya pribadi,

terkadang ketamakannya mendorong dirinya untuk mengurangi hak orang lain untuk kepentingan sendiri, atau mengaburkan perkataan dan pernyataan melalui juru tulis, sebagai salah satu usaha membelitkan persoalan yang sebenarnya (Al Maragi, 1993).

Pasal 15 Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan kewenangan dan tugas notaris salah satunya yakni membuat akta autentik seperti semua perbuatan hukum secara perdata contohnya jual beli, hibah, perjanjian, penetapan yang diharuskan dalam peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik (Salim HS, 2018). Didalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijelaskan suatu akta autentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan bertempat dimana akta itu dibuat. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah melalui akad jual beli menurut Hukum Tanah Nasional memakai dasar hukum adat yang bersifat tunai. Pemindahan hak atas kepemilikan tanah dari jual beli harus disertakan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat langsung oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai salah satu bukti autentik bahwasanya telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah disuatu tempat, dan sebagai bukti telah berpindahnya hak atas kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Setelah akta jual beli dari Pejabat yang sah keluar, maka pihak-pihak harus memenuhi kewajiban kepada negara yakni mengeluarkan pajak penghasilan (PPh) (Notodisoerjo, 1982). Pajak penghasilan dikeluarkan sesuai dengan apa yang tertera dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan penuh kejujuran sesuai dengan apa yang terjadi ketika jual beli tanah terjadi, karena kalau terjadi penipuan akan merugikan negara dari pendapat negara sektor pajak.

Pajak merupakan iuran kepada negara yang dapat dipaksakan, yang terhutang oleh yang membayarnya menurut peraturan-peraturan yang

digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan. Dengan ini pajak merupakan sumber penerimaan utama negara dari sektor non migas, dan salah satu perbuatan hukum yang diwajibkannya pajanya adalah transaksi jual beli tanah dan bangunan. Mengingat tanah merupakan suatu komoditas enda yang tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

Berdasarkan hasil survei awal yang penulis lakukan di kantor notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn, yang dilakukan kepada pembeli tanah dengan nomor akta 10/2022 didapatkan transaksi jual beli tanah yang tidak selarasnya antara nominal harga yang disepakati penjual dan pembeli dengan yang termaktub dalam akta yang dibuat oleh PPAT dengan tujuan agar mendapatkan pajak yang kecil dari penjualan tanah tersebut yang melibatkan Pejabat negara disini adalah notaris. Dari peninjaun yang penulis lakukan, menimbulkan pertanyaan yang menjadi masalah dalam memahami ajaran Islam dan hukum nasional, terutama dari sektor jual beli yaitu ketidakselarasan *qabul* dan *ijab* pada akad jual beli tanah dengan tujuan memperkecil pajak yang melibatakan notaris. Seharusnya dengan nilai transaksi yang sebenarnya terjadi, maka didapatkan PPh yang harus dibayarkan oleh penjual yakni Rp. 2.250.000,00, dan BPHTB yang harus dibayarkan oleh pembeli sebesar Rp. 1.500.000,00 yang harus disetorkan kepada negara.

Jika dilihat dan ditinjau di lapangan yang menjadi pembahasan dalam skripsi ini adalah adanya akad jual beli yang melibatakan notaris tidak sesuai antara nominal harga yang telah ditetapkan antara penjual dan pembeli dengan yang tertulis di akta tanah yang dibuat oleh PPAT. Walaupun dalam Islam kegiatan jual beli merupakan salah satu aktivitas yang dihalakan oleh agama, namun harus transaksi jual beli yang dibenarkan oleh Islam dan harus memenuhi seluruh rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh syari'ah, dan

juga harus menghasilkan mashlahat bagi kedua pihak baik penjual pembeli tanpa ada pihak yang dirugikan.

Masalah diatas maka penulis tertarik untuk melihat dan meneliti lebih lanjut tentang adanya perbedaan harga jual beli tanah ini dengan judul **“PERBEDAAN NOMINAL HARGA JUAL BELI TANAH YANG DISEPAKATI DENGAN YANG TERCANTUM PADA AKTA JUAL BELI PERSPEKTIF DALAM FIQH MU’AMALAH (Studi Kasus Di Kantor Notarsi-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn)”**

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang penulis paparkan, maka terdapatlah masalah yang penulis pelajari dan teliti sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang melatarbelakangi perubahan nominal harga pada akta notaris
2. Perspektif Fiqh Mu’amalah terhadap ketidak selarasan nominal harga yang disepakati antara penjual dan pembeli dengan yang tertera pada akad tertulis jual beli tanah pada akta notaris

C. Rumusan Masalah

Agar terarahnya dan tercapainya maksud yang akan dituju maka perlu adanya rumusan masalah. Adapun rumusan masalah yang dimaksud adalah :

1. Apa Faktor-faktor yang melatarbelakangi perubahan nominal harga pada akta notaris ?
2. Bagaimana Perspektif Fiqh Mu’amalah terhadap ketidak selarasan nominal harga yang disepakati antara penjual dan pembeli dengan yang tertera pada akad tertulis jual beli tanah di akta notaris ?

D. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah, maka tujuan penelitian karya tulis ini adalah :

1. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang melatarbelakangi perubahan nominal harga pada akta notaris
2. Untuk mengetahui Perspektif Fiqh Mu'amalah terhadap ketidakselarsan nominal harga yang disepakati antara penjual dan pembeli dengan yang tertera pada akad tertulis jual beli tanah di akta notaris.

E. Manfaat Dan Luaran Penelitian

1. Kegunaan

a. Kegunaan Teoritis

Penulis berharap dari hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan dalam pengembangan ilmu pengetahuan tentang pemahaman pada ketidakselarsan nominal harga yang disepakati antara penjual dan pembeli dengan yang tertera pada akad tertulis jual beli tanah di akta notaris.

b. Kegunaan Praktis

- 1) Bagi masyarakat penelitian dapat memberikan pemahama dan pengetahuan bagaimana Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap pengurangan nominal harga jual beli tanah di akta notaris.
- 2) Bagi akademisi diharapkan penelitian ini dapat membantu menambah wawasan dan referensi keilmuan Hukum Ekonomi Syariaiah Pada pengurangan nominal harga pada akad tertulis jual beli tanah di akta notaris.
- 3) Bagi penulis untuk memperdalam dalam memahami ajaran Islam terutama pada sektor muamalah khususnya akad jual beli pada Pengurangan nominal harga pada akad tertulis jual beli tanah di akta notaris.

Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam melengkapi tugas akhir mencapai gelar Strata Satu (S1) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar.

2. Luaran Penelitian

Dari beberapa masalah yang penulis jabarkan diatas, penulis berharap penelitian ini dapat menjadi salah satu referensi yang dimuat dalam bentuk jurnal ataupun penelitian ini dimanfaatkan pada perpustakaan yang ada.

F. Defenisi Operasional

Untuk lebih memudahkan dan tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami judul skripsi ini maka penulis akan menjelaskan maksud dan istilah pada judul yang penulis angkat sebagai sebuah penelitian antara lain:

Perbedaan Harga yakni ketidak samaan harga jual beli yang disepakati penjual dan pembeli dengan nominal harga tertentu dengan tertera didalam akta jual beli.

Fiqh Mu'amalah adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan jual beli, utang piutang, kerjasama dagang, perserikatan, dan kerjasama dalam penggarapan tanah juga sewa-menyewa. Manusia dalam menurut pengertian dia atas adalah mukallaf yakni orang yang telah berakal (Haroen, 2007).

Akta Jual Beli menurut pasal pasal 2 UU No 2 tahun 2014 atau Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan. Menurut Hariyanto Susilo dalam jurnalnya, Akta Notaris Adalah akta autentik yang mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik (Romauli, Sulistyarini, & Susilo , 2022).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan bahwasanya PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Secara umum, akad Menurut pengertian khusus, ulama fiqh mengemukakan akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan hukum yang berdampak pada objeknya. (sabiq, 1987)

Ijab adalah suatu pernyataan seseorang yang melakukan ikatan, sedangkan kabul diidentikkan sebagai suatu pernyataan penerimaan terhadap ikatan tersebut. Dalam Islam, tentunya seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih, harus sesuai dengan kehendak syariat. Berkaitan dengan akad, *Mustafa Ahmad az-Zarqa* sebagaimana yang dijelaskan dalam ensikolpedi hukum Islam, membedakan dua macam tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang, di antaranya: (Al Zuhaily, 1989).

1) Tindakan yang berupa perkataan

a) Bersifat akad, terjadi apabila dua atau beberapa pihak mengikatkan diri untuk melakukan suatu perjanjian. Misalnya seorang penjual di sebuah pasar yang menyatakan bahwa ia telah menjual barangnya dengan harga pas dan pihak lainnya atau pembeli menyatakan bahwa ia membeli barang tersebut dengan harga yang telah ditetapkan penjual tersebut. Tindakan yang seperti inilah yang bersifat akad, karena antara pihak penjual dan pembeli telah mengikatkan diri untuk melakukan suatu perbuatan jual dan beli.

b) Tidak Bersifat Akad

(1) Yang mengandung kehendak pemilik untuk menetapkan atau melimpahkan hak, membatalkannya, atau menggugurkannya.

(2) Yang tidak mengandung kehendak pihak yang menetapkan atau menggugurkan suatu hak, akan tetapi perkataannya memunculkan suatu tindakan hukum.

2) Tindakan yang berupa perbuatan

Setiap akad yang dilakukan seseorang atau badan hukum dapat dikatakan sebagai tindakan hukum dari dua atau beberapa pihak, akan tetapi sebaliknya bahwa setiap tindakan hukum tidak dapat disebut sebagai akad.

2. Dasar Hukum Akad

Dari Al Qur'an surah Al Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ﴿١﴾

“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”

Perintah untuk memenuhi akad dalam ayat tersebut menurut Ibnu Taimiyah secara umum baik dari akad antara seseorang dengan dirinya, ataupun dengan orang lain, serta dengan Allah SWT. Sehingga ayat ini mengandung makna kebebasan berakad di mana setiap berakad harus dipenuhi selama akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam (Ghufron , 1999).

3. Rukun dan Syarat Akad

Adapun rukun-rukun dari akad menurut syara' dan disepakati oleh jumbuh ulama yakni :

- 1) *'Aqid* adalah orang yang melakukan akad, pihak yang melakukan transaksi atau orang yang memiliki hak dan yang akan diberi hak.

- 2) *Ma'qud 'alaih* adalah benda yang akan diakadkan. Objek akad merupakan anwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.
- 3) *Maudhu' al-'aqd* adalah maksud tujuan diadakannya akad.
- 4) *Sighat al-'aqd* adalah ijab qabul dalam akad tersebut, hal-hak yang harus diperhatikan yaitu ijab dan qabul, kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak ada paksaan, serta tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam jual beli harus saling merelaka

Syarat-syarat dari suatu akad dalam hukum Islam yakni :

- 1) Syarat yang bersifat umum merupakan syarat-syarat wajib sempurna wujudnya dalam macam akad.
- 2) Syarat yang bersifat khusus merupakan syarat-syarat yang wujudnya terdapat dalam akad.

Ulama fikih telah menetapkan beberapa syarat umum yang harus dipenuhi dalam suatu akad yaitu:

- 1) Pihak-pihak yang melakukan akad telah cakap untuk bertindak hukum/mukallaf, atau apabila obyek akad merupakan kepunyaan orang yang tidak atau belum cakap bertindak hukum, maka yang berhak bertindak adalah walinya.
- 2) Objek akad tersebut diakui oleh syariat. Benda yang menjadi objek adalah bukan barang najis, akan tetapi bermanfaat, bisa diserahkan, kepunyaan orang yang menjualnya atau orang yang menjualnya dikuasakan untuk menjualnya.
- 3) Akad tersebut tidak dilarang oleh nas syariat.
- 4) Akad yang dilakukan memenuhi syarat-syarat khusus.
- 5) Akad itu bermanfaat.
- 6) Ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya kabul.
- 7) Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majlis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan suatu transaksi.
- 8) Selarasnya ijab dan qabul dalam suatu akad

9) Tujuan akad jelas dan diakui oleh syariat.

Agar akad dalam bentuk ijab dan qabul sah secara syar'i, maka harus ada beberapa syarat didalamnya, yaitu :

- 1) Adanya kejelasan maksud dari kedua belah pihak, maksudnya masing-masing pihak secara jelas dan dapat dipahami oleh kedua pihak mengenai maksud dan tujuan akad.
- 2) Adanya kesesusaian antara ijab dan qabul. Ijab dan qabul dilaksanakan secara simultan dalam artian adanya kesamaan maksud dan tujuan sehingga tidak terjadi kesalahpahaman.
- 3) Ijab dan qabul nyambung dan berurutan, maksudnya adalah bahwa antara ijab dan qabul berlangsung secara simultan.
- 4) Satu majlis akad atau kondisi yang bisa membuat dua pihak melakukan kesepakatan (Misno , 2021).

Pada proses perjanjian atau berakad tidak selamanya menguntungkan setiap pihak yang terlibat. Adakalanya akad yang disepakati dan dilakukan mengandung kekurangan. Hal itu dapat mengakibatkan akad yang dilakukan tidak lagi sempurna secara hukum, akad ini disebut akad yang cacat. Maksud dari akad yang cacat adalah hal-hal yang merusak terjadinya akad karena tidak terpenuhinya unsur kerelaan antara pihak yang terlibat dalam suatu akad yang dilakukan.

Jumhur ulama selain Hanafiyah sepakat bahwasanya suatu akad dinyatakan tidak sah apabila mengandung unsur riba. Ada beberapa hal yang dapat menghilangkan riba yaitu *ikrah* (pemaksaan), *mabuk*, *hazl* (terucap diluar keinginan), *ghalath* (keliru), *tadlis* (menyembunyikan aib), dan *ghabn* (penipuan) (Thaib, 2004). Legalitas dari suatu akad dalam hukum Islam ada dua, pertama shahih atau sah yang artinya seluruh rukun dalam akad dan juga seluruh syarat akad terpenuhi secara sempurna, kedua bathil yakni apabila salah satu rukun dari suatu akad tidak terpenuhi maka akad tersebut batal dan tidak sah, apalagi dalam suatu akad tersebut ada unsur riba, *maisir*, dan juga *gharar* di dalamnya

dan alangkah baiknya ketiga unsur ini dihindari dalam melakukan suatu akad.

Maisir merupakan seluruh permainan yang mengandung unsur perjudian, taruhan yang merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak lainnya dengan cara mengambil harga atau materi dari pihak yang kalah. *Gharar* yakni dapat diibaratkan dengan suatu keadaan yang tidak menyajikan informasi yang mengenai objek, subjek, dan harga dalam suatu akad. Sedangkan *riba* yaitu setiap kelebihan yang tidak syar'i antara nilai barang yang berikan dengan nilai yang diterima. Sebagai contoh dan permisalan aplikatif dari Wahbah Zuhaili mengenai akad yang dilarang dan dapat jatuh kedalam akad yang cacat (Al Zuhaily, 1989).

Pertama, karena kecacatan dan ketidaksempurnaan dari aqidain. Seperti jual beli yang dilakukan oleh orang gila, anak kecil, orang yang dalam ancaman dan paksaan, dan seorang *mahjur 'alaih* (orang dalam pengampuan atau budak).

Kedua, kecacatan dan ketidaksempurnaan syarat dari shigat. Seperti jual beli dengan syarat yang dilarang, tidak adanya kesesuaian antara ijab dan qabulm baik secara lisan maupun tulisan, dan juga jual beli dengan kata isyarat yang tidak dipahami.

Ketiga, karena kecacatan dan ketidaksempurnaan syarat *mahallul 'aqd*. Seperti jual beli barang yang haram dan najis menurut syara', jual beli ma'dum (jual beli yang tidak ada barangnya), jual beli barang yang tidak bisa diterima langsung, termasuk didalamnya jual beli yang mengandung unsur *gharar*.

Keempat, karena adanya sifat atau syarat yang dilarang, misalnya *bai' 'inah*, *riba*, jual beli orang kota dengan harga yang lebih mahal untuk orang desa yang belum mengetahui harga, jual beli saat adanya panggilan (*adzan*) shalat jum'at (Alia, 2015).

Dengan demikian, dapat penulis simpulkan bahwasanya yang menjadi unsur yang dapat membuat suatu akad menjadi akad yang cacat yakni :

1) Paksaan / intimidasi (*ikrah*)

Ikrah yakni memaksa pihak lain yang secara hukum Islam melanggar hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu baik ucapan maupun perbuatan yang tidak disukai dengan gertakan maupun ancaman sehingga dapat menyebabkan terhalangnya hak seseorang untuk bebas bebas berbuat dan dapat mengakibatkan hilangnya unsur kerelaan dalam berakad.

2) Kekeliruan atau kesalahan (*Ghalath*)

Adapun yang dimaksud dengan kekeliruan adalah kekeliruan pada obyek atau kontra akad. kekeliruan bisa terjadi pada dua hal yakni pada jenis obyek dan sifat obyek akad. Seperti yang membeli cincin emas yang nyatanya merupakan cincin yang terbuat dari tembaga. Dari segi sifat obyek akad, apabila terjadi kekeliruan pada sifat objek akad, maka akad tetap dipandang sah, tetapi pihak yang merasa dirugikan berhak menfasakh atau bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.

3) Penyamaran Harga Barang (*Ghabn*).

Secara bahasa, *ghabn* berarti pengurangan. Dalam istilah ilmu fiqh, artinya tidak terwujudnya keseimbangan antara obyek akad (barang) dan harganya, seperti lebih tinggi atau lebih rendah dari harga sebenarnya. Keseimbangan ini juga berlaku ketika pembuatan akad dalam bentuk tulisan atau dalam bentuk sebuah akta autentik, dan dilarang adanya penyamaran pada pemberian keterangan harga dan objek akad kepada *katib* atau notaris dan pejabat yang berwenang lainnya.

4) *At tadtis/At Taghrir* (penipuan). Yang dimaksud dengan *tadtis* disini adalah yaitu menyembunyikan cacat objek akad agar tampak seperti tidak sebenarnya atau pembuatan pihak penjual terhadap

barang yang dijual dengan maksud untuk memperoleh keuntungan besar untuk diri sendiri.

- 5) *Al Jahalah* yakni hal yang dapat mengakibatkan persengketaan yang mengakibatkan rusak dan cacatnya suatu akad yang dilakukan.
- 6) *Al Gharar* ialah semua jual beli yang mengandung ketidakjelasan, baik dari isi akad lisan maupun tertulis maupun objek akad, pertaruhan, atau perjudian.

Untuk mengidentifikasi akad yang cacat dan akibat hukumnya, maka dapat dilihat dari 2 cara, yaitu:

- 1) Akad yang dapat dibatalkan

Tidak semua akad mempunyai kekuatan hukum yang bersifat mengikat untuk terus dilaksanakan. Namun ada akad-akad yang mungkin dapat menerima pembatalan. Hal ini dapat disebabkan adanya beberapa cacat yang bisa menghilangkan keridhaan (kerelaan) atau kehendak sebagian pihak. Suatu akad menjadi batal apabila terjadi pada orang-orang yang tidak memenuhi syarat-syarat kecapan atau objeknya tidak menerima hukum akad hingga pada pada akad tersebut terdapat hal-hal yang menjadikannya dilarang syara'. Adapun faktor-faktor yang merusak ketulusan atau keridhaan seseorang sebagai *aqidain* sebagai berikut (Alia, 2015) :

- a. Paksaan/Intimidasi (*ikrah*)

Menurut Ahmad Azhar Basyir, bila akad dilaksanakan dengan adanya unsur keterpaksaan, mengakibatkan yang dilakukan menjadi tidak sah dan menurut Abdul Manan, bila kontrak atau akad dibuat dengan cara dipaksa, maka dianggap cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Akibat hukum dari paksaan dalam membuat suatu akad atau perjanjian dalam hukum positif disebutkan dalam pasal 1323-1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, paksaan

tidak mengakibatkan perjanjian atau akad batal demi hukum melainkan hanya dapat dibatalkan dalam arti perjanjian tersebut tapi dapat dibatalkan oleh orang atau pihak yang berakad (*aqidain*).

b. Kekeliruan atau kesalahan (*Ghalath*).

Adapun yang dimaksud dengan kekeliruan adalah kekeliruan pada obyek atau kontra akad. kekeliruan bisa terjadi pada dua hal yakni pada jenis obyek dan sifat obyek akad. Seperti yang membeli cincin emas yang nyatanya merupakan cincin yang terbuat dari tembaga. Dari segi sifat obyek akad, apabila terjadi kekeliruan pada sifat objek akad, maka akad tetap dipandang sah, tetapi pihak yang merasa dirugikan berhak menfasakh atau bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.

2) Akad Yang Batal Demi Hukum

Akad yang cacat yaitu akad yang apabila rukunnya sudah terpenuhi tetapi syarat akad tidak terpenuhi, maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga akad atau transaksi tersebut menjadi cacat (*fasid*). Akad yang cacat adalah suatu akad yang pada dasarnya disyariatkan, tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas. Hukum akad fasid menurut jumhur ulama, tidak membedakan antara akad bathil dan akad fasid, keduanya sama-sama akad yang tidak ada wujudnya, yaitu sama-sama tidak sah karena akad tersebut tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'. Akad batil adalah akad yang cacat pada salah satu rukunnya atau cacat pada syarat yang wajib melekat pada rukun akad, sedangkan akad fasid adalah akad yang cacat diluar rukun-rukun akad. tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad maka akad dianggap tidak saha atau batal demi hukum.

Akad harus sesuai dengan syariat Islam dan tidak boleh membuat suatu akad terhadap hal-hal yang dilarang oleh Allah SWT. Namun demikian, dengan batalnya suatu akad atau akadnya

batal demi hukum maka hilanglah segala hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang berakad (Alia, 2015).

Ada beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan akad yang cacat dalam hukum Islam, yakni :

1) Hak *Khiyar*

Hak *khiyar* ditetapkan syariat Islam bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi atau akad perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan., sehingga kemashlahatan yang diimpikan dan dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Status *khiyar* menurut ulama fiqh adalah disyariatkan dan dibolehkan karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemashlahatan masing-masing pihak yang melakukan akad atau transaksi (Thaib, 2004).

Hikmah yang mengharuskan melakukan *khiyar* diantaranya :

- a. Untuk membuktikan dan mempertegas adanya kerelaan dari pihak-pihak yang terikat dalam akad.
- b. Supaya pihak penjual dan pembeli merasa puas dalam urusan jual beli.
- c. Untuk menghindarkan terjadinya penipuan dalam urusan akad jual beli atau akad lainnya.
- d. Untuk menjamin kesempurnaan dan kejujuran bagi pihak penjual dan pembeli (Washito, 2010).

2) Perdamaian

Konsep *shulh* atau perdamaian merupakan doktrin utama dalam hukum Islam terutama muamalah untuk menyelesaikan suatu sengketa, dan itu sudah merupakan *conditio sine qua non* dalam kehidupan masyarakat diberbagai tempat, karena pada hakikatnya perdamaian bukanlah merupakan satu penilaian dan pranata yang positif ditengah masyarakat, akan tetapi merupakan fitrah manusia sebagai makhluk sosial.

Penyelesaian sengketa melalui jalur musyawarah dan perdamaian ini dalam dunia hukum positif yang berlaku sering disebut dengan sebutan mediasi. Mediasi merupakan *effective judiciary* atau badan peradilan yang efektif. Hanya sengketa perdata yang benar-benar membutuhkan putusan pengadilan yang diajukan ke pengadilan, sedangkan sengketa lainnya diupayakan perdamaianya sehingga pengadilan lebih fokus kepada sengketa tertentu.

B. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam istilah fiqh البيع yang berasal dari kata باع-يبيع-بيعا yang berarti menjual, yang merupakan lawan dari kata الشراء yang berarti membeli. Jadi, kata البيع dapat diartikan sebagai jual beli. (Ghufroon , 1999).

Jual beli secara etimologi dilihat dari beberapa pendapat ulama fiqh. Pendapat-pendapat ulama tersebut dapat dirincikan sebagai berikut:

a. Menurut Wahbah Al Zuhaili

مقابلة شيء بشيء

“Tukar menukar sesuatu (barang) dengan sesuatu” (Al Zuhaily, 1989).

b. Menurut Imam Kamaluddin

البيع لغة هو تملك المال بالمال

“Jual beli secara bahasa adalah tukar menukar barang dengan barang” (Ibnu Abdul Wahid, 681 H)

c. Menurut Sayyid Sabiq

البيع لغة: هو مطلق المبادلة

“Jual beli secara bahasa adalah tukar menukar sesuatu secara mutlaq” (sabiq, 1987)

Dari beberapa pendapat dan pemahaman ulama tentang pengertian secara bahasa jual beli, maka penulis dapat menyimpulkan bahwasanya jual beli secara bahasa adalah tukar menukar barang (sesuatu) dengan sesuatu secara mutlaq, atau mempertukarkan suatu benda dengan benda lainnya dengan berpindahnya suatu barang dari seseorang kepada orang lain dengan digantikan dengan benda lainnya yang disepakati kedua belah pihak demi terpenuhinya seluruh kebutuhan kehidupan manusia.

Setelah penulis mengemukakan pengertian jual beli secara bahasa, maka tidak afdhol rasanya kalau penulis tidak mengemukakan pengertian jual beli secara istilah. Para fuqaha mengemukakan beberapa pengertian البيع dengan berbeda pendapat.

- a. Menurut Imam Asy Syafi'i dalam kitab *Al muhdzib fil fihi Asy Syafi'i*, disebutkan bahwa jual beli adalah

عرفه الشافعية بأنه : مقابلة مال بالمال على وجه مخصوص

“Menurut Imam Syafi'i sesungguhnya jual beli itu adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang ditentukan” (Ibnu Ali Al Syairazy, 2012)

- b. Menurut Hanabilah mendefenisikan jual beli secara rinci yakni

الحنابلة قلوا معنى البيع في الشرع مبادلة مال بالمال او مبادلة منفعة بمباحة بمنفعة

مباحة على التأييد غير ربي وقرض

“Hanabilah berkata : pengertian jual beli menurut syara' adalah mempertukarkan harta dengan harta atau tukar menukar manfaat yang dibolehkan (menurut syara') dengan manfaat yang juga dibolehkan (menurut syara') untuk selamanya tidak dalam bentuk riba dan hutang”. (Al Jaziri, 1993).

- c. Sedangkan menurut Imam Kamaluddin Muhammad bin Abdul Wahid mendefenisikan jual beli dengan menambahkan kata suka sama suka

البيع في الشرع هو مبادلة المال بالمال بالتراضي بطرق الإكتساب

“Jual beli menurut syara’ adalah tukar menukar harta dengan harta dengan dasar suka sama suka dengan cara usaha” (Ibnu Abdul Wahid, 681 H)

Dari beberapa pengertian jual beli yang dikemukakan para ulama fiqh, maka dapat penulis simpulkan bahwasanya jual beli menurut syara’ adalah tukar menukar barang atau benda dengan barang dengan orang lain. Dengan maksud lain jual beli adalah mempertukarkan benda dengan benda (uang) atau memperukarkan manfaat dengan manfaat yang tidak dilarang oleh syara’ atas dsar suka sama suka (*An Taradhin*) dengan waktu yang lama dan tidak bentuk riba dan hutang serta memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh syara’.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Al Qur’an telah mengatur seluruh persoalan hidup manusia baik dari segi hubungan manusia dengan Allah (*Hablun min Allah*) ataupun dari segi hubungan manusia dengan manusia lainnya (*Hablun minan Nas*) baik dari aspek keperdataan yakni hukum keluarga hingga ke muamalah, salah satunya jual beli. Al Qur’an mengatur tentang jual beli dan disempurnakan oleh *Sunnah* dan *Ijma’*. Dengan itu, penulis mengemukakan landasan yang penulis jadikan sebagai dasar hukum jual beli yakni :

a. Al Qur’an

1) Q.S Al Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبَئُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya,

lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

Dari dalil hukum, maka dapat disimpulkan bahasanya Allah SWT telah menghalalkan transaksi jual beli dan mengharamkan seluruh transaksi yang mengandung riba, karena adanya unsur *zalim* yang merugikan salah satu pihak pada kegiatan riba tersebut maka Allah SWT tidak menyukainya dan mengharamkannya. Menurut Jalaluddin Al Mahalli dan Jalaluddin As Suyuthi dalam kitab Tafsir Jalalain mengatakan bahwa seluruh transaksi riba yang terjadi dalam *muam'amat* yang merupakan tambahan dalam transaksi baik berupa tambahan uang maupun tambahan pada bahan makanan baik dari segi bertambahnya banyaknya maupun daei segi bertambahnya jangka waktu, maka azab bagi pelaku riba ini tidak akan bangkit dari alam kubrnya di hari kiamat kecuali seperti orang yang kesurupan *syaitan* (Al-Mahalli & As-Suyuti, 2000). Oleh karena itu, Al Qur'an surah Al Baqarah ayat 275 diatas menyebutkan bahwasanya antara jual beli dan juga riba adalah dua sisi yang berbeda, akan tetapi orang-orang kafir berkata bahwasanya jual beli dan riba tersebut sama yakni sama-sama memperoleh keuntungan. Oleh karena itu, setelah ayat ini turun maka Allah SWT tegaskan bahwasanya antara jual beli dan riba tersebut adalah dua sisi mata uang yang berbeda

2) Q.S An Nisa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Dari ayat, Allah SWT menghalalkan memakan harta orang dengan cara yang tidak mengandung ke-*bathil*-an atau tidak dibenarkan oleh syara'. Berikutnya, Allah SWT menghalalkan memakan harta orang lain dengan adanya perniagaan yang berlandaskan pada syarat suka sama suka antara penjual dan pembeli.

Kata *bathil* menurut Jalaluddin Al Mahalli dan Jalaluddin As Suyuti bermakna jalan yang haram dan dilarang untuk dilakukan menurut syara', seperti dengan cara mencuri, merampok, riba ataupun dengan menipu salah satu pihak (Al-Mahalli & As-Suyuti, 2000). Sedangkan *bathil* menurut Al Maraghi dalam kitab Tafsir Al Maraghi yakni perbuatan yang sia-sia dan merugikan. Sederhanya, *bathil* adalah mengambil sesuatu dari seseorang tanpa dengan penggati yang sepadan dengan merugikan satu pihak dan menguntungkan satu pihak lainnya dan juga tidak menerapkan konsep ke-*ridho*-an dari pemilik barangatau harta yang diambil tersebut, dan juga menafkahkan harta bukan pada yang hakiki yang mengandung unsur kemanfaatan seperti lotre, penipuan dalam jual beli, riba, serta menafkan harta pada jalan yang diharamkan. Pada ayat ini juga terdapat kata “*tijaratan*” yang dalam tafsir Al Maraghi diartikan sebagai perniagaan dan jual beli. Sedangkan maksud kata “*tijaratan*” pada ayat diatas untuk menyatakan bahwasanya Allah SWT membolehkan memakan harta orang lain kecuali didahulukan dengan perniagaan atau jual beli dengan mengedepankan konsep “*taradhin*” (suka sama suka) antara pihak penjual dan juga pihak pembelitanpa merugikan salah satu pihak (Al Maragi, 1993).

Dari dalil-dalil Al Qur'an, maka dapat penulis simpulkan bahwasanya Allah SWT menghalalkan jual beli dengan catatan harus mengedepankan konsep suka sama suka dan harus sesuai dengan aturan Allah SWT dan juga sunnah Rasulullah SAW tanpa adanya perbuatan yang *bathil*.

b. Hadist

Sabda Rasulullah SAW

حدثنا العباس ابن وليد الدمشقي مروان ابن محمد عبد العزيز ابن محمد عن داود

ابن صالح المدني عن أبيه قال : سمعت ابا سعيد الخدري يقول : قال رسول الله

صلى الله عليه وسلم : وإنما البيع عن تراض (رواه البيهقي و ابن ماجه)

“Menceritakan kepada kami Abbas bin Walid Ad Dimasyqi Marwan bin Muhammad bin Abdul Aziz bin Muhammad, dari Daud bin Shalih Al Madani dari ayahnya ia berkata : aku mendengar Abu Sa'id Al Khudri berkata : Rasulullah SAW bersabda “ jual beli harus saling meridhoi” (HR. Al Baihaqi dan Ibnu Majah)

Dari hadist, maka dapat disimpulkan bahwasanya jual beli tersebut harus berlandaskan saling *ridho* me-*ridho*-i antara penjual dan pembeli. Keridhaan ini menunjukkan bahwasanya ada keikhlasan dari penjual sebagai pemilik barang dengan harga yang ditawarkan pembeli, dan pembeli ikhlas dengan keadaan barang yang dijual oleh penjual.

حدثنا محمود ابن محمد الواسطي ، ثنا إسماعيل ابن هود الواسطي، ثنا يزيد بن

هارون، أنا المسعود، عن وائل بن داود، عن عباية بن رفاعة، عن جده، عن

النبي صلى الله عليه وسلم أنه سئل : أي الكاسب أفضل ؟ قال عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ

وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ (رواه الطبراني)

“Telah berkata Mahmud bin Muhammad Al Washithi, Isma'il bin Hud Al Washithi, Yazid bin Harun, saya Al Mas'ud, dari Wail bin Daud, dari Abadah bin Rifa'ah, dari kakeknya, dari Nabi SAW

ditanya : pekerjaan apa yang lebih baik ?, beliau bersabda “ pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan jual beli mabrur (HR. Ath Thobrani) (Ath Thobrani, 1985).

Kata “*mabrur*” pada hadist diatas diartikan oleh Sayid sabiq adalah jual beli yang terhindar dari tipu menipu dan merugikan orang lain (sabiq, 1987). Jadi, dapat disimpulkan bahwasanya jual beli dan seluruh transaksi yang dilakukan tidak boleh adanya unsur *gharar* dan tidak adanya pihak yang dirugikan dan harus saling menuntungkan seluruh pihak yang terlibat pada transakis yang terjadi.

c. *Ijma’*

Para ulama fikih an seluruh umat muslim seluruh dunia sepakat bahwasanya transaksi jual beli boleh dilakukan, karena jual beli merupakan salah satu cara manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-sehari. Dengan adanya jual beli, roda perekonomian kehidupan manusia bisa berjlana dengan berkelanjutan secara positif karena akad jual beli menguntungkan seluruh pihak. Kegiatan jual beli ini sudah ada semenjak zaman rasulullah SAW, dan juga rasulullah SAW memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara berniaga dari maka hingga ke negeri Syam bersama pamannya hingga beliau dewasa dengan cara bekerjasama dengan Khadijah ra.

Sayid sabiq berkata dalam kitabnya *Fiqh Sunnah*,

وقد إجتمعت على جواز البيع و التعامل به من عهد رسول الله صلى الله عليه

وسلم إلى يومنا هذا

“para ulama telah sepakat atas kebolehan jual beli dan telah dipraktekkan dari zaman rasulullah SAW hingga zaman kita sekarang ini” (sabiq, 1987).

Dan kebolehan jual beli ini didukung oleh kaedah fiqhiyyah

الأصل في العقود المعاملات الصحة حتى يقوم دليلا على البطلان والتحريم

“pada dasarnya seluruh akad muamalah itu boleh dan sah hukumnya hingga datang dalil atas batalnya akad dan keharamannya” (A. Djazuli, 2010).

Dari seluruh dalil hukum kebolehan jual beli diatas, dapat penulis simpulkan bahwasanya jual beli itu dibolehkan selama mengikuti seluruh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT, Rasulullah SAW, *ijma'* ulama dan juga didukung dengan adanya kaedah fikih. Secara historis, jual beli telah ada semenjak zaman rasulullah SAW, karena manusia sebagai makhluk sosial memenuhi kebutuhan hidup sehari-sehari dengan melakukan jual beli. Kebolehan jual beli akan selalu melekat pada kehidupan manusia selama tidak adanya unsur ribawi dan juga tidak ada dalil yang membatalkan dan mengharamkan akad jual dan mu'amalah yang dilakukan.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam melakukan jual beli, haruslah memperhatikan rukun dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh syara' yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh setiap orang yang akan melakukan akad jual beli.

a. Rukun jual beli

Untuk mencapai keabsahan akad jual beli, maka dipandang perlu untuk mempertikan dan memenuhi unsur-unsur yang ada dalam rukun akad jual beli. Terdapat *ikhtilaf* ulama dalam menentukan rukun akad jual beli.

1) Menurut Abdurrahman al Jaziri

أركان البيع ستة : صيغة, و العاقد, و معقود عليه, وكل منها قسمان لأن

العقد اما أن يكون بائعا أو مشتريا, و معقود عليه أما أن يكون ثمنا أو

مثمنا, و الصيغة أن تكون إيجاب أو قابولا

“Rukun jual beli itu ada enam : *shighat*, orang yang berakad, dan objek akad, dan setiap darinya terdapat dua bagian

karena yang berakad itu adakalanya penjual dan pembeli, dan objek akad adakalanya harga atau yang dihargai, dan shigat adakalanya ijab ataupun qabul” (Al Jaziri, 1993).

Dari pendapat yang dikemukakan oleh Abdurrahman Al Jaziri diatas, maka dapat disimpulkan bahwasanya rukun jual beli itu ada tiga poin inti, yakni *shigat*, orang yang berakad, dan objek yang diakadkan. Akan tetapi, Abdurrahman al Jaziri merincikan tiga poin tersebut dengan cara menjelaskan satu persatu. Dari *shigat*, maka lahirlah ijab dan qabul, dari *akid* dijelaskan menjadi penjual dan pembeli dan *ma'qud alaih* disebutkan menjadi barang harga.

2) Sedangkan menurut ulama Hanafiyyah

الحنافية قلوا : للبيع ركن واحد وهو الإيجاب و القابول الدالان على

تبادل الملكين بين بائع والمشتري من قول أو فعل

“(ulama) Hanafiyyah mereka berkata: pada setiap akad jual beli itu hanya ada satu rukun , yakni ijab dan qabul (akad) yang menunjukkan pada pemindahan kepemilikan antara penjual dan pembeli, baik secara perkataan maupun secara perbuatan” (Al Jaziri, 1993).

Menurut ulama Hanafiyyah, konsep kerelaan yang melakukan akad jual beli merupakan bagian dari *ijab* dan *qabul* dengan cara saling memberikan barang atau harga saat akad jual beli terjadi. Sederhananya menurut ulama Hanafiyyah, orang yang berakad, barang yang menjadi objek akad, dan nilai tukar barang dalam akad termasuk syarat-syarat akad jual beli, bukan termasuk kedalam rukun jual beli (Haroen, 2007). Maka dapat penulis disimpulkan, ruku jual beli menurut Hanafiyyah adalah *ijab* dan *qabul (shigat)*.

3) Dan menurut jumhur ulama

ولليبيع عند جمهور أركان أربعة هو البائع و المشتري و الصيغة و لمعقود عليه

هذا رأيهم في العقود

“*dan rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat rukun, yakni penjual, pembeli, shigat, dan juga barang yang menjadi objek akad. Dan pendapat jumhur ini berlaku pada setiap akad jual beli (secara umum)*” (Al Zuhaily, 1989).

Berbeda dengan pendapat para ulama Hanafiyyah yang menyebutkan bahwasanya rukun akad jual beli hanya *shigat* (*ijab* dan *qabul*), jumhur ulama berpendapat bahwasanya rukun dari akad jual beli ada empat, yakni penjual, pembeli, *shigat*, dan barang yang menjadi objek akad.

Rukun merupakan unsur penting dalam suatu ibadah ataupun kegiatan bermu’amalah. tanpa adanya rukun maka tidak sah suatu kegiatan ataupun ibadah. Begitupun jual beli, tanoa terpenuhinya semua rukun maka tidak sah akad jual beli dan jual beli menjadi *fasid* ataupun bisa menjadi batal. Oleh karena itu, dari beberapa uraian dari pendapat ulama diatas, maka penulis menyimpulkan bahwa akad jual beli yakni :

- a) *‘aqidain*, yakni dua orang yang berakad yaitu penjual dan pembeli.
 - b) *Ma’qud Alaih*, yakni objek atau barang yang diperjualbelikan
 - c) *Shigat*, yaitu akad atau *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan) yang terjadi pada saat jual beli, dengan ucapan “saya beli barang ini”, maka penjual menjawab “saya jual barang ini padamu dengan harga sekian”, maka apabila pembeli sepakat atas harga yang diberikan penjual, maka distulah terjadi transaksi jual beli.
- b. Syarat-syarat jual beli

Syarat jual beli adalah syarat yang lahir dari rukun-rukun akad jual beli dan sesuatu yang harus ada dalam jual beli. Jikalau tidak

terpenuhinya syarat-syarat jual beli, maka keabsahan jual beli yang dilakukan dapat dipertanyakan.

1) Syarat *'aqidain* (orang yang berakad)

Menurut ulama malikiyah, yang merupakan syarat bagi *'aqidain* yakni penjual dan pembeli harus berakal. Dan tidak sah jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang *mumayyiz*, orang gila, dan mabuk (Al Jaziri, 1993).

Menurut Abdul Hamid Hakim dalam buku *Mu'in Al Mubin* syarat orang yang berakad adalah

العاقِد بائِع و مُشْتَرِي فِشْرُوطِهِ : الْعَقْلُ فَلَا يَسِحُّ بَيْعَ الْمَجْنُونِ , عَدَمُ الْإِكْرَاهِ

بِغَيْرِ حَقِّ , عَدَمُ الْحَجْرِ , الْبُلُوغُ فَلَا يَسِحُّ بَيْعَ صَبِيٍّ حَتَّى إِخْتِيَارِهِ

“orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli) memiliki beberapa persyaratannya : berakal dan tidak sah jual beli orang gila, tidak terpaksa, tanpa adanya hak, tidak dalam pengampuan, baligh dan tidak sah jual beli anak kecil hingga ada kesanggupan” (Hakim, 1981).

Dari dua pendapat diatas, maka penulis menyimpulkan bahwasanya syarat orang yang berakad yakni harus berakal (*'akil*) dan sadar, karena tidak sah jual beli apabila dilakukan oleh orang gila, anak kecil yang belum berakal, baligh

2) Syarat *shigat*

Ulama Hanafiyyah berpendapat, bahwa syarat shighat ini hanya satu, yaitu harus sesuai antara *ijab* dan *qabul*. Namun demikian, dalam *ijab* dan *qabul* terdapat tiga syarat berikut ini

(1) Ahli akad

Menurut Ulama Hanafiyyah, seorang anak yang berakal dan *mumayyiz* dapat menjadi ahli akad. Ulama Malikiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad anak *mumayyiz* bergantung pada izin walinya. Adapun menurut

Ulama Syafi'iyah anak *mumayiz* yang belum baligh tidak dibolehkan melakukan akad sebab ia belum dapat menjaga agama dan hartanya.

- (2) *Qabul* harus sesuai dengan *ijab*
- (3) *Ijab* dan *qabul* harus bersatu
- (4) Tempat aqad, harus bersatu atau berhubungan antara *ijab* dan *qabul* dalam satu tempat atau satu waktu (Al Zuhaily, 1989).

Menurut Sayyid Sabiq, ada 3 syarat *shighat* seperti diungkapkan dalam lafaz berikut:

ويشترط في الإيجاب و القبول وهما صيغة العقد أولاً: ان يتصل كل منهما بالآخر في المجلس دون ان يحدث بينهما فاصل مضر, ثانياً و أن يتوافق الإيجاب والقبول فيما يجب التراض عليه من مبيع و ثمن, ثالثاً وأن يكون بلفظ الما ضى.

“Disyaratkan pada *ijab* dan *qabul* yang keduanya disebut *sighat*. Pertama, satu sama lainnya berhubungan di satu tempat tanpa ada pemisah yang merusak. Kedua, ada kesesuaian antara *ijab* dan *qabul* dalam bentuk adanya unsur saling setuju (merelakan) baik dalam hal barang maupun harga. Ketiga, ungkapan harus dengan lafaz *fi'il madhi*.” (sabiq, 1987).

3) Syarat *ma'qud alaihi*

Menurut ulama Hanafiyyah *ma'qud alaihi* harus memenuhi empat syarat:

- (1) *Ma'qud alaihi* harus ada, tidak boleh akad atas barang-barang yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada, seperti jual beli buah yang belum tampak, atau jual beli anak hewan yang masih dalam kandungan.

- (2) Harta harus kuat, tetap dan bernilai, yakni benda yang mungkin dimanfaatkan dan disimpan.
- (3) Benda tersebut milik sendiri
- (4) Dapat diserahkan (Al Zuhaily, 1989).

Menurut Ulama syafi'iyah, berpendapat bahwa syarat-syarat dari *ma'qud alaihi* yakni

(1) Suci

Bersih atau suci barang yang akan diperjualbelikan berarti bukan benda yang haram untuk dimanfaatkan. Nabi Muhammad SAW melarang hal tersebut sebagaimana yang diriwayatkan oleh Mutafaqun 'Alaih, sebagai berikut:

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ، حَدَّثَنَا اللَّيْثُ، عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي حَبِيبٍ، عَنْ عَطَاءِ بْنِ أَبِي رِيَّاحٍ، عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّهُ: سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، يَقُولُ عَامَ الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ: إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ، وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ ، فَقِيلَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، أَرَأَيْتَ شُحُومَ الْمَيْتَةِ، فَإِنَّهَا يُطْلَى بِهَا السُّفْنُ، وَيُدْهَنُ بِهَا الْجُلُودُ، وَيَسْتَصْبَحُ بِهَا النَّاسُ؟ فَقَالَ: لَا، هُوَ حَرَامٌ ، ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ: قَاتَلَ اللَّهُ الْيَهُودَ إِنَّ اللَّهَ لَمَّا حَرَّمَ شُحُومَهَا جَمَلُوهَا، ثُمَّ بَاعُوهَا، فَأَكَلُوا ثَمَنَهُ (رواه البخاري)

“Telah berkata kepada kami Qutaibah, telah berkata kepada kami Al-Laits, dari Yazid ibnu Abi Habib, dari ‘Atha’ ibnu Abi Rabah, dari Jabir ibnu Abdillah semoga Allah memberkati mereka berdua, bahwasanya ia mendengar Rasulullah SAW bersabda pada penaklukan kota Mekah: “ Sesungguhnya Allah SWT SWT telah mengharamkan perdagangan arak, bangkai babi dan patung”. Lalu ditanyakan oleh seseorang “ya Rasulullah

bagaimana pendapat engkau tentang lemak bangkai. Minyak bangkai yang dipergunakan untuk mencat sampan dan meminyaki kulit dan dijadikan sebagai minyak lampu? Rasulullah SAW menjawab: “jangan (tidak), itu adalah haram, kemudian Rasulullah SAW berkata saat itu: “mudah-mudahan Allah SWT melaknati (mencelakakan) orang yahudi. Sesungguhnya Allah SWT mengharamkan minyak bangkai kepada mereka, mereka mengolahnya kemudian menjualnya lalu memakan harganya. (HR. Muttafaq Alaih).” (Al Bukhari Al Ja'fy, 1981).

(2) Bermanfaat

Maksud Dari bermanfaat disini adalah suatu barang itu berguna untuk kebutuhan bukan karena apabila suatu benda atau barang itu tidak berguna, maka hanya akan mengakibatkan mubazir.

(3) Sanggup Menyerahkan

Adapun yang dimaksud dengan sanggup menyerahkannya adalah bahwa pihak penjual dapat menyerahkan benda yang dijadikan objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah diperjual belikan pada waktu penyerahan benda kepada pembeli. Dalam melakukan akad tidak terlepas dari unsur ridha sesuai dengan sabda Rasulullah SAW:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ السَّمَاكِ، عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي زِيَادٍ، عَنِ الْمُسَيَّبِ بْنِ رَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ فِي الْمَاءِ، فَإِنَّهُ غَرَرٌ " (رواه احمد)

“Telah berkata Muhammad Ibnu As-Samak, dari Yazid Ibnu Abi Ziyad, dari Al-Musayyab Ibnu Rafi’, dari Abdillah Ibnu Mas’au berkata: telah bersabda Rasulullah SAW: “ janganlah kamu beli ikan yang berada dalam air, karena perbuatan itu gharar. (HR. Ahmad).” (Ahmad Ibnu Hanbal, 1978).

(4) Barang adalah kepemilikan mutlak penjual atau mewakilkan pemilik barang. Dalam pelaksanaan jual beli, barang yang diperjualbelikan adalah benar-benar milik orang yang menjual atau yang melakukan akad. Hal ini sesuai dengan sabda Rasulullah SAW:

حَدَّثَنَا زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ، حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ، عَنْ أَيُّوبَ، حَدَّثَنِي عَمْرُو بْنُ شُعَيْبٍ، حَدَّثَنِي أَبِي، عَنْ أَبِيهِ، حَتَّى ذَكَرَ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عَمْرٍو قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «لَا يَجِلُّ سَلْفٌ وَيَبِيعُ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رَيْحٌ مَا لَمْ تَضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ» (رواه ابو داود)

“Telah berkata Zuhair ibnu Harbi, telah berkata kepada kami Ismail, dari Ayyub, telah berkata kepadaku Umar ibnu Syu’aib, telah berkata kepadaku bapakku, dari bapanya, sampai Abdullah ibnu Umar menyebutkan, ia berkata: “Telah bersabda Rasulullah SAW: “Tidak dihalalkan salaf (hutang) dan penjualan dan tidak ada pula dua syarat dalam satu jual beli. Tidak halal keuntungan dari barang yang tidak berada dalam kekuasaan penjual. Tidak halal menjual barang yang bukan milikmu. (HR. Abu Daud) (abi Daud, 1978).

(5) Jelas dan diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad.

Jika barang tidak diketahui, jual beli tidak sah, karena mengandung unsur penipuan. Mengenai syarat mengetahui bahwa yang dijual cukup dengan keyakinan barang sekalipun tidak diketahui jumlahnya, seperti pada jual beli barang yang kadarnya tidak dapat diketahui (*jazaf*). Untuk barang *dzimmah* (barang yang dihitung, ditakar dan ditimbang), maka kadar kuantitas dan sifat-

sifatnya harus diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Rasulullah SAW bersabda:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصاة وعن بيع الغرر (رواه مسلم)

“Dari Abu Hurairah ra, ia berkata: “ Rasulullah SAW melarang jual beli secara melempar dengan batu dan jual beli yang mengandung tipuan .(HR. Muslim)”. (Ibnu Al Hujjaj, 1981).

4. Macam-macam jual beli

Jual beli yang ditinjau dari sah atau tidaknya

Menurut ulama Hanafiyah, jual beli ditinjau dari segi atau tidaknya jual beli dibagi menjadi tiga jenis

1) Jual beli Shahih

Jual beli yang dikatakan shahih yakni jual beli yang memenuhi seluruh rukun dan syarat-syarat jual beli baik dari segi *'aqidai*, shigat, dan *ma'qud alaihi* dan tidak bergantung pada hak khiyar lagi (Haroen, 2007).

2) Jual beli *bathil*

و الباطل هو ما اختل ركنه أو محله

“ Jual beli *bathil* adalah jual-beli yang kurang salah satu rukunnya” (Al Jaziri, 1993).

3) Jual beli *fasid*

Menurut Hanafiyyah, apabila barang atau objek jual-beli atau harga tidak *diketahui* dan dia menjurus ke perselisihan, maka jual-belinya menjadi *fasid*. Namun apabila tidak menjurus ke perselisihan, maka jual-belinya tidak menjadi *fasid*.

Akan tetapi, jumbuh ulama berpendapat bahwasanya tidak ada perbedaan antara jual beli *fasid* dan jual beli yang batal. Karena jual beli itu terbagi menjadi dua maam yaitu jual beli

shahih dan jual beli batal atau *bathil*. Apabila rukun dan syarat jual beli terpenuhi, maka jual beli itu dinyatakan sah. Akan tetapi, apabila salah satu rukun atau syarat jual beli tidak terpenuhi, maka jual beli itu dinyatakan batal (Haroen, 2007).

C. Notaris/PPAT (*Katib*)

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, dalam bahasa Belanda *van notaris*, yang memiliki peranan yang sangat penting dalam perkembangan hukum terkhususnya dalam lintas hukum perdata, hal ini disebabkan notaris memiliki kedudukan sebagai pejabat publik. Menurut Staatsblad 1860 nomor 3 pasal 1 tentang peraturan jabatan notaris di Indonesia yakni “para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketepatan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grose-grose, salinan dan kutipan, sejauh itu pembuatan akta tersebut oleh undang-undang umum tidak ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang lainnya (Salim HS, 2018).

Menurut pasal 1 butir 1 Undang-undang No 30 tahun 2004 disebutkan bahwasanya notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan berbagai kewenangan lainnya sebagaimana yang tertera dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pasal 3 Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan syarat dari seseorang untuk menjadi seorang notaris, antara lain :

1. Seorang Warga Negara Indonesia

Notaris membuat akta-akta otentik merupakan salah satu surat berharga yang memiliki kekuatan hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak, sedangkan status otentik akta notaris

didapatkan dari kekuasaan negara. Oleh karena itu, warga negara asing dilarang menjadi seorang pejabat umum negara.

2. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa.
3. Berusia minimal 27 (duapuluh tujuh) tahun (Notodisoerjo, 1982).
4. Sehat jasmani dan rohani

Berdasarkan syarat-syarat pemimpin yang diajukan oleh Ibnu Khaldun bahwasanya seorang pemimpin haruslah sehat jasmani dan rohani tanpa adanya cacat. Karena kalau tidak sehatnya jasmani dan rohani seorang pemimpin akan mempengaruhi kebebasan seorang pemimpin untuk bertindak secara hukum.

5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan
6. Telah menjalani magang atau telah nyata-nyata bekerja sebagai karyawan notarais selama 1 (satu) tahun pada kantor notaris atas prakasa sendiri atau rekomendasi rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan.
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau sedang tidak memegang jabatan lainnya yang dilarang oleh Undang-undang untuk merangkap jabatan jadi notaris.
8. Tidak pernah dijatuhi sanksi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang dijatuhi sanksi pidana 5 (lima) tahun lebih (Indarajaya & Ikmassari, 2016).

Kelakuan baik diperlukan untuk menjamin bahwa orang yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai tingkah laku dan moral yang baik, karena seyogyanya jabatan ini merupakan salah satu jabatan kepercayaan masyarakat. Notaris yang tidak berkelakuan baik akan dapat merendahkan martabat notaris sebagai pejabat publik dan juga dapat mencemarkan nama baik corp notaris secara umum. Alangkah baiknya apabila yang berkewajiban memperhatikan syarat ini dengan seksama dan betul-betul dilihat, bukan saja sebagai salah satu syarat mutlak saja, tetapi sebagai salah satu hal yang hisa menjamin kualitas dan mutu notaris sebagai pejabatata umum yang

mengeluarkan produk hukum yang berkekuatan hukum dan pembuktian mutlak. Oleh karena itu, dalam pasal 4 Undang-undang Jabatan Notaris disebutkan dan dijelaskan dengan nyata yakni “sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut kepercayaannya dihadapan menteri dan pejabat yang ditunjuk”.

Notaris selaku pejabat umum, memiliki tugas pokok yang harus dijalankan dan diperhatikan oleh setiap notaris.

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (Hadi Darus , 2017).
2. Membukukan akta-akta dan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus (waarmerking).
3. Membuat akata bawah tanagn dan juga salinannya yang memuat uraian sebagaimana yang ditulis dan digambarkan daalm akta bawah tangan terseut.
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy surat bawah tangan dengan aslinya (melegalisir).
5. Memberikan penyuluhan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam membuat akta yang dibutuhkan.
6. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan seeperti jual beli tanah sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum yang akan menjadi dasar sebagai pendaftaran hak atas tanah. Dalam Undang-undang no 5 tahun 1960 pasal 19 ayat 2 sub b diatur bahwa sebagian tugas dan wewenang pemerintah dalam hal pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yakni pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah dan juga pendaftaran peralihan hak atas tanah. Adapun fungsi pendaftaran atas tanah tersebut adala untuk memberikan kepastian hukum kepada seluru pihak yang terlibat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam posisinya sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya memiliki kemampuan,

kecapan dan juga pengetahuan luas khususnya dibidang pertanahan yang merupakan sebagian besar tugas dan wewenang pemerintah dalam bidang pertanahan.

7. Membuat akta yang bersangkutan dengan risalah lelang.
8. Menurut pasal 51 UU NO 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris bertugas memperbaiki kesalahan tulisan dalam akta yang dibuat dan ditandatangani dengan cara membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta yang asli yang menyebutkan tanggal nomo BA pembetulan, dan salinan tersbeut dikirimkan kepada para pihak yang berkepentingan.
9. Membantu para pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk melakukan pengajuan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan pengeasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah (Harsono , 2005).
10. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, dan perbuatan hukum lainnya).

Dalam pasal 2 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Undang-undang Jabatan Notaris dijelaskan bahwasanya PPAT memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud yakni jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungnya (Asshiddiqie, 2003).

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban dan tanggung jawab dalam menjalankan tugasnya antara lain :

1. Notaris wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak pada satu pihak dan menjunjung kepentingan setiap pihak terkait perbuatan hukum yang dilakukan pihak yang berkepentingan.

2. Membuat akta dalam minuta akta dan menyimpannya sebagai sebagian dari protokol notaris, dan notaris wajib menjamin kebenarannya, dan notaris tidak berkewajiban menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original.
3. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang Jabatan Notaris, kecuali dengan alasan untuk menolaknya . Alasan yang membuat notaris menolak ini adalah ditakutkan notaris berpihak pada satu pihak dan menguntungkan sepihak saja, atau notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak, atau akata yang dimintakan para pihak mengandung unsur keasusilaan dan moral.
4. Notaris memiliki kewajiban untuk merahasiakan isi akta yang telah dibuatnya dan segeala hal dalam bentuk keterangan yang diperoleh notaris dalam membuat akta sesuai dengan sumpah jabatan yang telah diucapkan notaris demi melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dalam pembuatan akta.
5. Menjilid akta yang dibuatnya satu bulan menjadi satu bundel buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dengan tujuan mengamankan akta yang sifatnya otentik dari penyalahgunaan yang tidak bertanggung jawab.
6. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterima surat berharaga.
7. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat memnurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akhta nihil ke daftar pusat wasiat dapertemn hukum dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke mejelis pengawas daerah selambat-lambtanya tanggal 15 tiap bulannya.
8. Mempunyai cap dan stempel yang memuat lambnag negara yang pada ruag yang melingkarinya ditulis nama, jabatan, dan tempat keduduakn kantor notaris
9. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris, dan para saksi.

10. Menerima magang calon notaris (ANTON, 2017).

Berbeda halnya dengan Pejabat Pembat Akta Tanah (PPAT) yakni mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten atau Kota setempat, berkantor dalam daerah tugasnya dengan memasang papan nama, membuat, menjilid, dan memelihara daftar akta, akta-akta asli, dan warkah-warkah pendukung, arsip laporan dan surat-surat lainnya yang menjadi protok PPAT, hanya dapat menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB, menyampaikan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten dan Kota, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Wilayah BPN Provinsi (ANTON, 2017).

Notaris dalam membuat suatu akta baik akta jual beli maupun akta lainnya harus mengedepankan sifat jujur, cermat, teliti, dan tidak memihak pada suatu pihak saja dan juga memahami semua peraturan yang berhubungan dengan dengan akta yang akan dibuat (Mulyoto, 2012). Dalam membuat akta Notaris, baik itu yang melalui akad jual beli ataupun lainnya, pembuatan akta harus memenuhi beberapa unsur, yakni :

1. Unsur kelengkapan.
2. Unsur kebenaran

Notaris harus mengupayakan untuk menyampaikan informasi berupa nasehat hukum kepada para pihak penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan harus dikemukakan akibat hukum dan sanksi yang akan dihadapi seluruh pihak dengan informasi yang sebenar-benarnya.

3. Unsur kejelasan

Artinya mulai dari judul akta harus mencerminkan secara garis besar substansi dari isi akta. Redaksi dari dari setiap pasal harus jelas dan tidak boleh rancu, dan memuat secara detail segala sesuatu yang memang seharusnya diatur dalam sebuah akta (Hanapiah & Wahyuningsih, 2018)

4. Unsur Keabsahan

Akta notaris harus memuat seluruh hal terkait dengan akad atau transaksi yang terjadi, baik dari judul akta, nomor akta, waktu, nama lengkap pihak baik notaris atau penghadap dan juga tempat kedudukan notaris, isi akta yang saking menguntungkan seluruh pihak dan merupakan keinginan dari seluruh pihak. Setelah akta notaris jadi maka harus dibacakan didepan pihak-pihak dan harus ditanda tangani seluruh pihak yang terlibat sehingga tidak menimbulkan mengenai keabsaahan akta yang dibuat oleh sebuah kantor hukum notaris sehingga dapat merusak seluruh citra notaris.

Akta Notaris sebagai salah satu produk dari pejabat publik , maka penilaian terhadap akta tersebut harus dilakukan dengan asas Praduga sah (*Vermoeden Van Rechtmatigheid*) (Hadjon, 1993).

Salah satu syarat yang yang harus diperhatikan oleh notaris dan PPAT dalam pembuatan suatu akta jual beli menurut Habib Adjie yakni :

1. Tulisan yang dibuat oleh notaris dan PPAT merupakan suatu yang benar dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
2. Saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan, apapun yang ditulis oleh notaris dan PPAT dalam akta jual beli yang mereka buat, haruslah pengakuan sejujur-jujura dari segala pihak baik dari penjual, pembeli, saksi-saksi akad, hingga pegakuan notaris dan PPAT yang dituangkan dalam bentuk akta aotentik yang berkekuatan pembuktian yang sempurna dan memiliki kepastian hukum yang mutlak. Apabila dalam perjalanan waktu akta notaris dapat dibuktikan terdapat ketidakjujuran dalam penulisan, maka berdasarkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dapat dibatalkan demi hukum dikemudian hari, dan notaris yang mengeluarkan akta dapat dikenakan langkah hukum baik secara administrasi secara kode etik dari dewan kehormatan notaris, dan akan mempertanggung jwabakan secara perdata hingga masuk kedalam ranah pidana nantinya.
5. sumpah (Adjie , Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, 2010).

Akta yang dikeluarkan oleh notaris dan PPAT sebagai sebuah akta autentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian baik secara lahiriah, formal maupun materil.

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), maksudnya adalah pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta, dengan kata lain bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta harus diterima, dianggap, dan diperlakukan seperti akta sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Pembuktian lahiriah ini menekankan bahwa sebuah akta autentik secara fisik memiliki kekuatan untuk membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta autentik (M. Holidi, 2018). Nilai pembuktian akta notaris dan PPAT dari aspek lahiriah harus dilihat apa adanya, bukan dilihat dari ada adanya. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta notaris sebagai akta autentik atau bukan, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta notaris sebagai akta autentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan kepada pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan secara lahiriah didepan majelis hakim bahwasanya akta yang menjadi objek gugatan bukanlah sebuah akta notaris atau PPAT.

2. Kekuatan pembuktian secara formal (*formale bewijskracht*), yang berartikan bahwa akta notaris dan PPAT harus memiliki keastian bahwa suatu kejadian dan fakta-fakta kejadian dalam bentuk akta betul-betul dilakukan oleh notaris dan PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak baik itu penjual, pembeli (yang memiliki kepentingan), saksi-saksi dan notaris atau PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, didengar dan disaksikan oleh notaris-PPAT pada berita acara,

dan mencatat keterangan atau pernyataan para pihak pada akta pihak serta akta dengan sejujur-jujurnya.

Jika aspek formal diperselisihkan dan dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan segi formalitas dari akta yang dibuat, dengan cara harus dapat membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran yang dilihat, disaksikan dan disengarkan oleh otaris-PPAT, dan juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran keterangan para pihak yang disampaikan atau diberikan dihadapan notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan notaris-PPAT ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Maknanya yang mempermasalahkan akta tersebut haruslah mampu melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akata yang dibuat, apabila tidak mampu melakukan pembuktian terbalik dari akta tersebut maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun (Rahman , 2018).

Setiap orang berhak dan boleh melakukan pengingkaran dan penyangkalan terhadap terhadap asepk formal dari sebuah akata notaris dan PPAT, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akata yang dibuat dihadapan notaris. Pengingkaran dan penyangkalan ini harus dilakukan dengan adanya gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat haruslah mampu membuktikan bawah ada asepk formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, mulai dari pengingkaran tanggal, hari, bulan, waktu, tahun, tanda tangan, pernyataan yang tidak sesuai dengan yang ditulis didalam akta, maka pihak penggugat sebagai pihak yang dirugkan harus mampu membuktikan cacat formil atau ketidakbnaran aspek formil tersebut.

3. Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*), bahwa apa yang tertulis dan tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembukti sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan dan pernyataan yang tuangan dan dimuatkan dala

akta pejabat atau berita acara, atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan notaris dan para pihak harus menilai benar berkata yang kemudian dituangkan dalam akta dan harus dinilai perkataan itu benar.

Apabila salah satu pihak ingin membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus mampu membuktikan bahwa notaris tidak menerangkan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah berkata benar dihadapan notaris menjadi pernyataannya tidak benar, dan harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal pernyataan yang tertuang dalam akta. Apabila terbukti, maka akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik dapat menjadi akta bawah tangan, dan pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa akta notaris dapat jatuh derajatnya ke akta bawah tangan jika tidak memenuhi syarat cacat dalam bentuknya. Meskipun demikian, akta tersebut tetap dapat mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan jika akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus memperhatikan pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau UUNJN disebutkan notaris mempunyai kewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan akta notaris. Apabila dihubungkan dengan kewajiban notaris yang tertuang dalam Undang-undang Jabatan Notaris, notaris wajib melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum, baik dari pengecekan seluruh bagian akta dari awal akta hingga akhir, sehingga akta yang dibuat notaris tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang melakukan transaksi (Romauli, Sulistyarini, & Susilo, 2022).

Dalam peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan PPAT dan dikuatkan dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur bahwasanya ketika seorang notaris atau PPAT dalam

menjalankan tugas dan jabatannya terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pelanggaran, maka PPAT dapat dikenai sanksi dengan tiga jenis, baik secara administrasi, perdata, maupun pidana. Secara administratif, PPAT yang terbukti melakukan kesalahan dan pelanggaran dapat dikenakan sanksi pemberhentian sementara hingga tidak hormat dari jabatannya dan juga adanya pengenaan denda administratif telah melanggar larangan dan juga melakukan kewajiban. Secara perdata, apabila akta notaris yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna menjadi akta yang memiliki kekuatan hukum bawah tangan, atau dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi para pihak, maka PPAT dimintai pertanggungjawaban dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan ganti rugi (Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, 2009). Secara pidana, sepanjang PPAT terkait terbukti secara sengaja dan direncanakan baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan salah satu atau para pihak melakukan pembuatan akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana, maka terhadap PPAT bersangkutan dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku (Sjaifurrachan, 2011).

Meninjau dari perkembangan masuknya lembaga kenotariatan ke Indonesia dimulai dari abad 17 dengan keberadaan *Oost Indeshe Combagnie* yang merupakan gabungan dari perusahaan-perusahaan dagang Belanda untuk perdagangan Hindia Timur yang dienal dengan sebutan VOC dengan gubernur jendral bernama Jan Pieter Zoon Coen. Ia mengangkat Melchior Kelchem sebagai notaris pertama di Jakarta pada tahun 1620 yang bertugas melayani semua surat menyurat seperti surat waris dibawah tangan (*codicil*), akta kontrak perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat dan akta lainnya (Salim HS, 2018). Pada tahun 1860, pemerintah Hindia Belanda telah menetapkan Staatsbald 1860 nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indoensie*). Ketentuan ini bisa dikatakan sebagai kopian dari Notariswet yang berlaku di Belanda. Peraturan

jabatan notaris terdiri dari 66 pasal. Peraturan ini berlaku sampai dengan diundangkannya Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.

Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, terjadi kekosongan pejabat notaris dikerenakan notaris yang menjabat kala masa Belanda memilih untuk pulang ke negeri mereka. Untuk mengisi kekosongan tersebut, maka pemerintah Indonesia menyelenggarakan kursus-kursus bagi warga negara Indonesia yang memiliki pengalaman di bidang hukum. Walaupun tidak berpredikat bukan seorang sarjana hukum kala itu, mereka mengisi ekosogan jabatan notaris yang berada di Indonesia. Pada tahun 1954, diadakanlah kursus-kursus independen di universitas Indonesia, yang dilanjutkan kursus notariat dengan menumpang dengan fakultas hukum, sampai pada tahun 1970 maka diadakanlah program studi kenotariatan dengan target kelulusan menciptakan keterampilan notaris seperti mencatat, membuat akta-akta, kontrak, hingga perjanjian perdata (Salim HS, 2018).

Dalam hukum Islam, landasan seorang juru tulis termaktub lengkap dalam Al Baqarah ayat 282 yang berbunyi

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا 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 فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَفْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً

حَاضِرَةً تَدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا
 يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فِائْتَهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ
 بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu’amalahmu itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”

Notaris meruakan salah satu pejabat publik yang menjalankan tugas untuk melayani masyarakat luas dari bidang hukum yang memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta outentik. Menurut hukum Islam, notaris selaku juru tulis memiliki syarat yang harus dipenuhi sebagaimana dalam dalil hukum yang penulis paparkan diatas.

1. Adil

وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

“hendaklah juru tulis antara kalian menulisnya dengan adil”

Menurut Hamka dalam bukunya tafsir Al-Azhar, disebutkan hendaknya orang-orang yang diangkat menjadi seorang juru tulis tersebut adalah orang yang adil, orang yang tidak berpihak pada satu pihak saja yang dapat mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak (Hamka, 1970).

Dikutip dari kitab Tafsir Al Misbah, Quraish Shihab menyebutkan dibutuhkan 3 kriteria bagi seorang juru tulis dalam transaksi muamalah, yaitu kemampuan untuk menulis, pengetahuan akan aturan tata cara menulis suatu perjanjian, dan juga kejujuran. Ayat ini mendahulukan penyebutan kata adil dari pada ilmu yang telah Allah ajarkan. Ini karena keadilan diperlukan dan diutamakan dari pada pengetahuan. Dikarenakan keadilan seseorang dapat mendorongnya untuk memperelajari ilmu tulis. Lain halnya dengan orang yang memiliki pengetahuan tetapi tidak adil, ia akan berusaha untuk menutupi ketidak adilannya dengan pengetahuannya dengan cara mencari celah hukum untuk membenarkan penyelewengan dan menghindari sanksi padanya (Shihab, 2000).

2. Tidak enggan menulisnya dan memiliki pengetahuan

وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ

“janganlah penulis itu enggan menulisnya sebagaimana Allah mengajarkannya”

Allah mensyaratkan untuk seorang juru tulis mengetahui hukum-hukum fiqh dan peraturan yang ada dalam menulis akad muamalah. Sebab tulisan tersebut tidak berkekuatan hukum apabila pembuatannya tidak dengan pengetahuan syari'at dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seorang juru tulis berdasarkan kebiasaan dan perundang-undangan yang berlaku di suatu tempat atau negara. Dari syarat-syarat tersebut, ditunjukkan suatu isyarat yang mengharuskan diadakannya penulisan akta notaris bukan dari kedua pihak yang berakad. Hal ini dikhawatirkan terjadinya penyimpangan dalam penulisan. Dijelaskan dalam kalimat

walaya'ba merupakan isyarat bahwa orang yang mengetahui mashlahat umum, bila dimintai pertolongan untuk melakukan suatu pekerjaan, maka wajib baginya memenuhi permintaan tersebut (Shihab, 2000).

Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan hendaknya juru tulis mengetahui hukum-hukum Allah terutama dalam hukum perjanjian, sehingga ia mampu memberikan nasehat dan masukan kepada orang yang berakad, karena juru tulis akan bertanggung jawab atas kedua pihak untuk mendamaikan apabila terjadi perselisihan dikemudian hari (Azzhary, 2018).

3. Tidak saling menyusahkan satu sama lainnya.

Antara penulis, saksi, dan orang yang berakad tidak saling menyusahkan satu sama lainnya. Sebagaimana yang Allah sebutkan dalam Al Qur'an

وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ

“*dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan*”

Menurut tafsir Jalalain, disebutkan juru tulis, saksi dan pihak yang *terlibat* dalam akad, tidak beloech saling menyusahkan satu sama lainnya yang dapat merugikan salah satu pihak (As-suyuti, 1990).

4. Bertaqwa kepada Allah SWT

وَاتَّقُوا اللَّهَ

“*Bertaqwalah kepada Allah SWT, Allah yang mengajarkanmu*”

Allah memperingatkan orang-orang yang berakad agar selalu menepati akad-akad dengan baik. Hendakalah ia takut kepada Allah SWT, dan diharapkan ia selalu berhati-hati pada akad yang dibuatnya dan diwajibkan untuk menyempurnakan akad yang telah dibuat oleh kedua pihak dan pihak-pihak yang terlibat dalam akad yakni juru tulis dan saksi juga.

Bukan saja yang tertera dalam surah Al Baqarah ayat sebagai landasan hukum notaris dan PPAT dalam Islam, dalam surat An Nisa ayat 58 dijelaskan

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ

تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴿٥٨﴾

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

Kata *الْأَمَانَاتِ* dapat diartikan sebagai sesuatu yang dipercayakan oleh orang lain kepada seseorang untuk dilaksanakan. Notaris adalah jabatan adan amanah, maka notaris secara Islam adalah jawaban dari kata *إِلَىٰ أَهْلِهَا* yakni orang yang berhak mengemban suatu tugas dan amanah yang diembakan kepadanya. Dan juga, notaris sebagai seorang yang diberikan amanah, dilarang untuk berpihak kepada salah satu pihak, karena perilaku berpihak ini dapat merugikan salah satu pihak dan dapat mengingkari amanah yang telah dititipkan kepadanya. Notaris juga diberikan amanah untuk dijaga, dengan cara merahaskan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya, hal ini telah sesuai dengan pasal 16 ayat (1) dalam Undang-undnag Jabatan Notaris. Dengan ini, notaris emiliki kewajiban untuk wajib ingkar kepada pihak yang tidak memiliki kepentingan sedikitpun. Wajib ingkar notaris yang dituangkan dalam ayat diatas, disambungkan oleh hak ingkar notaris pada ayat sesudahnya yakni

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اطِيعُوْا اللّٰهَ وَاَطِيعُوْا الرَّسُوْلَ وَاُوْلِي الْاَمْرِ مِنْكُمْ فَاِنْ تَنَزَعْتُمْ فِيْ شَيْءٍ فَرُدُّوْهُ اِلَى اللّٰهِ وَالرَّسُوْلِ اِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُوْنَ بِاللّٰهِ وَالْيَوْمِ الْاٰخِرِ ذٰلِكَ خَيْرٌ وَّاَحْسَنُ

تَاوِيْلًا ﴿٥٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”

Dari ayat diatas, terdapat kata *وَأُولِي الْأَمْرِ* yang dapat diartikan sebagai orang yang mengurus suatu (pejabat). Secara tulisan ayat ini, orang yang beriman dimaksud termasuk adalah notaris. Dengan kata lain, notaris selaku pejabat umum juga diharuskan taat pada peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap jabatannya mulai dari kewenangan seorang notaris hingga hal-hal yang dilarang atas jabatannya. Jika notaris dan PPAT adalah seorang pejabat yang memiliki wewenang yang telah ditetapkan dan ditentukan oleh undang-undang, maka *argument a contrario*, notaris dilarang untuk melakukan pekerjaan yang bukan ranah wewenang notaris dan PPAT kerjakan seperti membuat akta diluar wilayah hukum yang telah ditetapkan. Dengan demikian, notaris telah mematuhi perintah *ulil amri*. Maka dengan demikian, ayat ini sejalan dengan sumpah notaris yang tertera dalam Undang-undang Jabatan Notaris pasal 4 (ANTON, 2017).

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.

Dari ayat diatas, sebuah perintah bagi seluruh pihak untuk melakukan seluruh akad atau perjanjian yang telah ditetapkan dan jugatelah

disahkan menurut peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta yang merupakan akad tertulis, harus memperhatikan dan memahami kaedah-kaedah yang ditentukan dalam hukum Islam maupun secara undang-undang, agar akta yang telah dibuat oleh seorang notaris dan PPAT dapat dijalankan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan prinsip syariah.

Oleh karena itu, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh seorang notaris dan PPAT dalam memuat akta, yakni :

1. Notaris dan PPAT harus melakukan tugas dan wewenangnya sesuai dengan yang tertera dalam undang-undang Jabatan Notaris.
2. Tidak melakukan manipulasi data, kebohongan, dan penipuan sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini juga berlaku bagi seluruh pihak yang terkait pada suatu akta agar perintah ayat diatas dapat terlaksanakan.

Keberadaan notaris dewasa ini dilihat dalam perspektif hukum Islam, seorang notaris harus melakukan jabatannya dengan harus memperhatikan dalil hukum yang terkandung dalam Al Qur'an surah Al Baqarah ayat 282. Selain dalil Al Qur'an diatas, dalam hadits Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Ubadah bin Shamid RA disebutkan "sesungguhnya pertama kali yang diciptakan oleh Allah SWT adalah *Al Qalam* atau pena. Allah memerintahkan kepada pena "tulislah". Pena itu bertanya " ya rabb, apakah yang harus saya tulis ?", Allah menjawab "tulislah sesuatu yang ada sampai datangnya hari kiamat". (HR. Al Baihaqi, Tirmidzi, dan Abu Daud) (Kamelia & Masdhurohatun, 2017). Unsur Kemashlahatan dengan keberadaan notaris menurut imam Al Ghazali adalah mengambil mamfaat dan menolak kemudharatan dalam rangka memelihara tujuan syara'. Menurut Al Thufi seperti yang dikutip Zamakhsyari, unsur kemashlahatan harus mengandung segi menjaga jiwa (*hifzun nafs*), menjaga harta (*hifzul maal*), menjaga keturunan (*hifzun*

nashab) dan menjaga kehormatan (Asiah, 2020). Ditinjau dari segi Sadd Al-Zari'ah pencatatan (kenotariatan) merupakan salah satu bagian dari muamalah yang melingkupi aspek sewa-menyewa, jual-beli, hutang-piutang dan aspek muamalah lainnya (Zamakhsyari, 2013).

Akhlak notaris dalam bahasa hukum positif yang ada disebut kode etik notaris sebagaimana dalam penjabaran dalil hukum Al Baqarah 282 diatas mengisyaratkan bahwa seorang notaris yang diatur dalam kode etik diwajibkan memiliki moral dan berakhlak mulia.

D. Penelitian Relevan

Berdasarkan permasalahan yang penulis teliti ini terdapat beberapa hal yang berkaitan dengan status dan hak milik antaranya :

Karya tulis ilmiah karya Anton 2018 yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi dikantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H.,M.Kn)*". dengan rumusan masalah bagaimana peranan notaris dalam pemuatan akata jual beli di kantor notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H.,M.H.,M.Kn dan juga bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peran notaris dalam pembuatan akta jual beli. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka didapatkan bahwasanya peran notaris dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan di kantor telah sesuai dengan hukum Islam dan Undang-undang Jabatan Notaris yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan menulis suatu perjanjian, transaksi dan juga akad yang sifatnya tertulis, dan sebagai saksi bagi pihak yang melakukan perjanjian. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan masih relevan karena dalam skripsi ini membahas bagaimana dalam perspektif fiqh mu'amalah adanya perbedaan harga jual beli yang melibatkan notaris dan PPAT selaku juru tulis dalam transaksi jual beli tanah.

Karya tulis ilmiah Selma Bunga Kestari tahun 2021 yang berjudul "*Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris dan PPAT*". Adapun rumasan masalah dalam tulisan ilmiah ini yakni bagaimana

status hukum kepemilikan tanah yang tidak memiliki akta notaris dan PPAT. Dari penelitian yang dilakukan penulis, maka disimpulkan bahwasanya jual beli tanpa surat keterangan hak milik baik berupa akta Notaris maupun PPAT di desa Cibalong, Tasikmalaya tersebut tidak sah menurut hukum Islam karena tidak adanya bukti kepemilikan yang jelas serta tidak terpenuhinya syarat-syarat jual beli yang telah ditetapkan oleh syara'. Dilihat dari segi hukum positif, maka jual beli ini tidak benar dan batal karena tidak memenuhi syarat-syarat hukum dan tidak adanya kepastian hukum dalam akad jual beli itu. Sedangkan dalam skripsi yang penulis tulis, menjelaskan bagaimana jual beli tanah dengan menggunakan akta jual beli notaris, akan tetapi adanya perbedaan nominal harga dari harga yang sebenarnya dengan tertera dalam akta.

Karya tulis ilmiah Sibuea Mia Romauli, Rachmi Sulistyarini, Hariyanto Susilo tahun 2022 dengan judul "*Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi*". Rumusan masalah yang diejelaskan dalam tulisan ilmiah tersebut yakni bagaimana tanggung Jawab notaris secara perdata atas akta perjanjian pengikatan jual beli yang cacat komparasi yang mana terdapat kerugian yang dialami bagi para pihak, terutama pihak pembeli yang telah membayar lunas pembayaran jual beli rumah. Dari rumusan masalah diatas, maka dapat disimpulkan bahwasanya notaris yang membuat akta haruslah membuat dengan telitit dan cermat tanpa adanya cacat didalamnya. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa mengganti kerugian dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi, karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Notaris dalam membuat akta. Dalam penelitian yang penulis angkat, penulis membahas bagaimana status jual beli dan akad tertulis yang mengandung keterangan yang tidak sesuai dengan kajian yang sebenarnya terjadi dalam jual beli tanah.

Karya tulis ilmiah Harnita, Muazzin, dan Zahratul Idami dengan judul "*Tanggung Jawab PPAT dalam penetapan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Banda Aceh*". Jurnal ini membahas tentang bagaimana tanggung jawab PPAT dalam mempengaruhi masyarakat untuk mengurangi

nilai transaksi jual beli tanah dengan maksud menarik klien agar bekerjasama dengan notaris tertentu karena adanya persaingan tidak sehat antara sesama rekan notaris di Banda Aceh. Skripsi yang penulis tulis, menjawab bagaimana status akta yang memiliki unsur dusta yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli untuk penghindaran pajak.

Karya tulis ilmiah Esti Handayani dengan judul “*Penghindaran Pajak Melalui Perjanjian Jual Beli dengan kuasa Jual yang Dibuat Di Hadapan Notaris di Jakarta Utara*”. Karya tulis ilmiah ini membahas mengenai perilaku masyarakat di Jakarta Utara yang menghindari pajak dengan cara melakukan perjanjian jual beli tanah da kuasa jual dihadapan notaris, yang mana para wajib pajak saling bekerjasama melakukan penghindaran untuk membayar PPh dan BPHTB pada saat pembuatan akta-akta yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yang mengakibatkan fungsi pajak yang utama untuk mengisi kas negara, yang biasanya disebut sebagai fungsi *budgeter* tidak terlaksana dengan baik.

Disini penulis fokus kepada “*Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Perubahan Nominal Harga Jual Beli Tanah Pada Akta Notaris*” oleh karena itu penulis menganggap bahwa penelitian ini masih sangat relevan untuk dilakukan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian secara langsung melaksanakan penelitian di Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn di Kota Batusangkar.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Dengan pendekatan Kualitatif. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn dengan mencari informasi yang kongkrit tentang Praktek Akad Jual Beli Tanah Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah (Studi Kasus di Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn di Kota Batusangkar)

B. Latar dan waktu Penelitian

1. Latar Penelitian

Berdasarkan pada masalah yang penulis teliti, maka penulis melakukan lokasi dan tempat penelitian dilakukan di Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn di Kota Batusangkar.

a. Sejarah Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn

Notaris Dellon Anas, S.H., M.Kn dilantik sebagai seorang notaris pada tanggal 31 Desember 2013 dengan surat Keputusan Nomor AHU-1. 181. AH.02.01- Tahun 2013. Setelah dilantiknya Dellon Anas, S.H., M.Kn sebagai notaris, maka Dellon Anas, S.H., M.Kn telah resmi menjalankan tugasnya menjadi seorang notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik yang melayani masyarakat dalam membuat berbagai macam akta. Dengan dilantiknya Bapak Dellon Anas, S.H., M.Kn sebagai seorang Notaris pada 31 Desember 2013, maka pada tahun 2014, secara resmi berdirilah sebuah kantor Notaris yang bernama Kantor Notaris

Dellon Anas, S.H., M.Kn. Awal keberadaan kantor Notaris Dellon Anas, S.H., M.Kn ditengah masyarakat pasar Batusangkar, masyarakat belum memahami apa fungsi dan tugas dari seorang notaris bagi masyarakat. Oleh karena itu pada awal berdirinya kantor Notaris ini, masih sedikit masyarakat yang menghadap kepada kantor notaris Dellon Anas, S.H., M.Kn untuk membuat akta autentik.

Pada tahun 2017, Dellon Anas, S.H., M.Kn melebarkan sayapnya dengan diangkatnya menjadi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Nomor 313/KEP-400.20.3/XI/2017 pada tanggal 27 November 2017 dengan daerah kerja di Kabupaten Tanah Datar, Sumatera Barat. Untuk wilayah kerja dari Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn beralamatkan di Jalan Ketumanggung Nomor 37 Batusangkar, tepatnya di komplek Pasar Papan Batusangkar, Kabupaten Tanah Datar, Sumatera Barat.

Setelah berdirinya Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn, masyarakat mulai mengetahui apa fungsi dan tugas dari seorang Notaris dan Pembuat Akta Tanah, maka Pada awal berdirinya kantor Notaris Dellon Anas Dellon Anas, S.H., M.Kn mulai bekerja sama dengan bank hingga saat sekarang ini dan menyebabkan pernahnya Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn memiliki karyawan hingga 6 sampai 7 orang banyaknya. Pada saat sekarang ini, jumlah karyawan dari kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn berjumlah kan 3 orang karyawan, yakni Ansa Rachmi, Putri Cahya Maharani, dan Fitria Wahyuni sebagai Staff Kantor yang bertugas melayani para penghadap yang ingin melakuka pembuatan akta autentik di kantor Notaris dan PPAT, dan juga seorang Notaris Bapak Dellon Anas, S.H., M.Kn.

b. Visi dan Misi Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn

Sebuah kantor berdiri haruslah memiliki visi dan misi yang jelas. Adapun visi kantor notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn yakni :

- a) Mengutamakan dan menjaga kepentingan para pihak, karena notaris dan PPAT tidak memihak kepada siapapun.
- b) Menjalankan jabatan sesuai dengan peraturan dan perundang-undnagna yang berlaku.
- c) Menjunjung tinggi kode etik notaris.

Sedangkan misi dari kantor notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn adalah sebagai berikut ini :

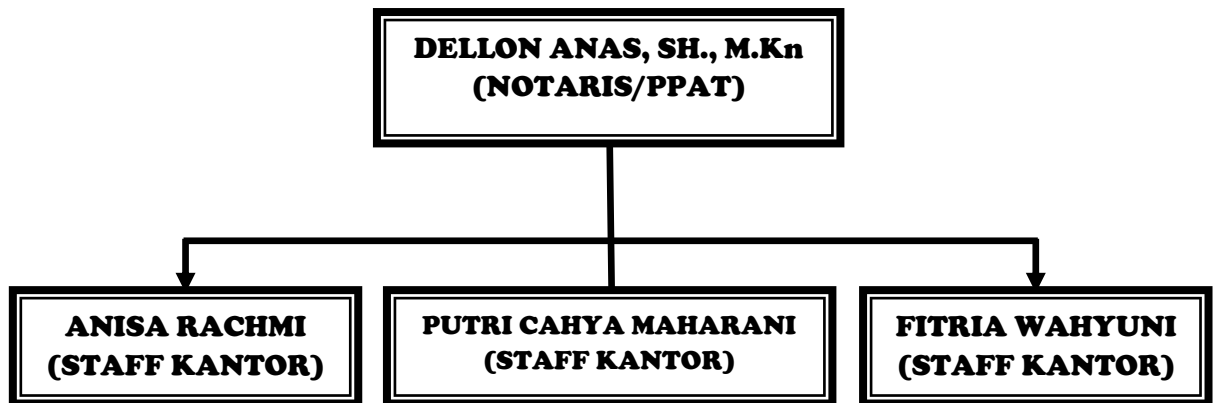
- a) Membantu dan melayani klien atau masyarakat pada umumnya dalam hal surat menyurat khususnya bidang pertanahan, baik itu mengenai peralihan, pemindahan, ataupun itu pembebanan hak atas tanah-tanah yang memiliki sertifikat resmi.
- b) Memberikan penjelasan hukum atas akibat dari tindakan hukum yang dilakukan pada kantor kantor notaris dan PPAT.
- c) Memberikan solusi krpada masyarakat yang mempunyai masalah hukum khususnya bidang penjualan tanah atau akta tanah dan pembelian rumah atau bangunan atau akta beli.

c. Struktur Organisasi Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn

Struktur organisasi memiliki peran penting dalam menjalankan tugas dan fungsi dari pegawai dalam suatu kantor. Masing-masing posisi dalam struktur organisasi sebuah perkumpulan atau kantor memiliki wewenang dan tanggung jawab yang melekat sesuai dengan ruang linkup pekerjaannya agar tujuan dari sebuah organisasi tercapai dengan efesien dan efektifitas kerja yang baik.

Oleh karena itu, maka adapun struktur organisasi dari kantor notaris dan PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn adalah

(Gambar 3.1 Struktur Organisasi Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn)



(Gambar 4.1 Struktur Organisasi Kantor Notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn)

2. Waktu penelitian

Adapun waktu dalam penelitian yang penulis lakukan direncanakan sebagai berikut:

Tabel 3.1

No	Kegiatan	Bulan/Tahun penelitian					
		Juni 2022	Juli 2022	Agus 2022	Okt 2022	Des 2022	Feb 2023
1.	Survei awal	√					
2.	Pembuatan proposal		√				
3.	Keluar surat pembimbing			√			
4.	Proses bimbingan praseminar			√			
5.	Seminar proposal				√		
6.	Revisi pasca seminar				√		
7.	Penelitian					√	
8.	Pembuatan Laporan Penelitian					√	
9.	Munaaqasah						√

C. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian yang penulis gunakan adalah *field note* (catatan lapangan). *Field note* adalah catatan yang digunakan oleh para penulis untuk mendeskripsikan hasil rekaman peristiwa yang terjadi di lapangan, melalui observasi dan wawancara. Penulis akan terjun langsung kelapangan, baik pada *grand tour question*, tahap *focuos and selection*, melakukan pengumpulan data, analisis dan membuat kesimpulan. Dalam melakukan observasi dan wawancara tersebut penulis menggunakan alat-alat yang akan diperlukan saat observasi dan wawancara, seperti recorder/ alat rekam untuk merekam semua hasil wawancara antara peneliti dan objek peneliti, alat-alat tulis (pena, buku, pensil, penghapus), untuk mencatat hasil wawancara antara peneliti dan obyek penelitian. Dan daftar-daftar atau panduan wawancara untuk mengetahui apa-apa saja yang akan ditanyakan kepada obyek penelitian.

D. Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber atau tempat objek penelitian dilakukan dengan metode purposive sampling. Dalam penelitian ini adalah orang-orang yang terlibat dalam Akad jual beli tanah, yaitu bapak Dellon Anas, S.H., M.Kn, Penjual, dan pembeli. .

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder atau sumber data tambahan yaitu segala sesuatu yang dapat dijadikan data tambahan atau pelengkap yang menyangkut dengan masalah penulis bahas. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah aturan perundang-undangan dan beberapapendapat ahli yang ada pada literatur seperti akta jual beli

nomor 10 tahun 2022, buku-buku, karya ilmiah, laporan penelitian dan seluruh tulisan yang masih terkait dengan permasalahan yang diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam upaya mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.

1. Wawancara

Teknik wawancara ini menggunakan analisis data. merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan atau tulisan dan tulisan guna untuk mencapai tujuan yang berhubungan dengan keterangan-keterangan dan informasi-informasi yang diteliti yang menjadi objek wawancara penulis yaitu bapak Dellon Anas, S.H., M.Kn selaku PPAT yang membuat akta jual beli, wawancara yang penulis lakukan untuk mendapatkan hasil penelitian yang penulis lakukan tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Akad Jual beli Tanah.

2. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data ini merupakan salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat dan menganalisis akta jual beli dan dokumen terkait yang ada pada pihak baik pihak penjual atau pembeli. Dengan ini, maka dapat membantu penulis mendapatkan hasil penelitian yang penulis lakukan tentang Tinjauan Fiqh Mu'amalah terhadap akad jual beli tanah.

F. Teknis Analisis Data

Dalam Metode analisis data adalah suatu metode yang digunakan untuk mengolah hasil penelitian guna memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data yang dilakukan setelah diadakan wawancara dan pencarian artikel dan jurnal dengan situs internet. Dalam hal ini, penulis menggunakan analisis kualitatif untuk mendapatkan gambaran umum dari masalah yang diteliti. Adapun langkah-langkah dalam mengelola data deskriptif, yaitu:

1. Menghimpun sumber-sumber data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yaitu tentang
2. Membaca, menelaah dan mencatat sumber-sumber data yang telah dikumpulkan.
3. Membahas masalah-masalah yang diajukan.
4. Menginterpretasikan berdasarkan pandangan pakar sehingga terpecah masalah.
5. Menarik kesimpulan akhir.

G. Teknik Penjamin Keabsahan Data

Triangulasi adalah teknik cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya data diperoleh dengan wawancara, dokumentasi, atau kuesioner. Sedangkan triangulasi waktu adalah cara melakukan teknik wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda untuk menguji keabsahan data yang diperoleh dengan wawancara maka penulis menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan data dengan sumber lainnya.

Penggunaan teknik triangulasi meliputi tiga hal yaitu:

1. Triangulasi Metode

Triangulasi metode dilakukan dengan mengumpulkan data dengan metode lain. Sebagaimana diketahui dalam penelitian kualitatif peneliti menggunakan metode wawancara, observasi dan survei.

2. Triangulasi Teori

Triangulasi teori adalah dimana hasil akhir penelitian kualitatif berupa sebuah rumusan informasi atau tesis statement.

3. Triangulasi Sumber Data

Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu dengan menggunakan berbagai sumber data seperti dokumen, arsip, hasil wawancara lebih dari satu subjek yang dianggap telah memiliki sudut pandang yang berbeda.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Yang Menjadikan Perbedaan Harga Jual Beli Yang Disepakati Dengan Yang Tercantum Pada Akta Jual Beli

Pada setiap pembuatan akta Notaris, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris adalah harus terdapat keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tersebut tidak ada, maka notaris tidak akan bisa membuat akta tersebut. Untuk dapat memenuhi keinginan dan permintaan para pihak tersebut Notaris bisa memberikan saran namun dengan tetap berpijak pada aturan hukum yang ada sehingga dengan demikian maka isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan ataupun tindakan Notaris.

Secara formal bentuk akta Notaris disebutkan dalam Pasal 38 UUJN sebagai berikut :

1. Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap haruslah sesuai dengan yang terjadi sebenarnya.
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada nama lengkap, tempat dan tanggal pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
 5. Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Pada kasus yang penulis teliti kali ini, mengenai perbedaan nominal harga jual beli tanah yang disepakati antara penjual dan pembeli dengan yang tercantum dalam akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT, didapatkan informasi melalui wawancara dengan bapak notaris-PPAT Dellon Anas, S.H., M.Kn, bahwasanya antara penjual dan pembeli tidak mampu membayar pajak PPh dan BPHTB, karena ketidakmampuan membayar pajak yang besar ini, maka PPAT selaku pejabat yang berwenang dalam membuat akta jual beli menyarankan kepada pihak penjual dan pembeli mengajukan surat permohonan keringanan atas pajak kepada dinas yang berwenang. Berdasarkan keterangan yang diberikan PPAT kepada penulis, adapun rumus penghitungan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh pihak penjual dan pembeli adalah sebagai berikut

- *PPH (untuk penjual) = nilai transaksi x 2,5%*, maka didapatkanlah besaran pajak yang harus dibayarkan penjual
- *BPHTB (untuk pembeli)= (nilai transaksi-60.000.000) x 5%*, maka didapatkanlah besaran pajak yang harus dibayarkan oleh pembeli

Ada faktor yang menimbulkan adanya perbedaan nominal harga jual beli tanah yang tercantum dalam akta jual beli dengan yang disepakati penjual dan pembeli yakni :

1. Penjual dan pembeli tidak mampu membayarkan pajak dari besarnya nominal harga jual beli. Disampai pihak PPAT yang penulis datangi untuk membantu penjual dan pembeli dalam melakukan permohonan keringanan pembayaran pajak, yakni adanya keberatan yang ada pada penjual dan pembeli dalam kesanggupan pembayaran pajak (wawancara, 28 november 2022). Setiap masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah khususnya boleh memohon keberatan pembayaran pajak, akan tetapi dengan catatan para pihak harus menyampaikan keterangan sebenar-benarnya kepada notaris, tanpa adanya kedustaan yang disampaikan oleh para pihak. Karena seyogyanya PPAT wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak pada satu pihak dan menjunjung kepentingan setiap pihak terkait perbuatan hukum yang dilakukan pihak yang berkepentingan. Sikap jujur ini bukan saja harus dipegang teguh notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, akan tetapi harus juga diperhatikan oleh para pihak yang memerlukan jasa notaris dan PPAT.
2. Pihak penjual dan pembeli tidak taat terhadap hukum dengan tidak menyampaikan secara jujur nominal harga yang telah mereka sepakati kepada pihak pejabat pembuat akta tanah, sedangkan notaris dan PPAT hanya akan mencatat dalam akta bagaimana yang penjual dan pembeli sampaikan kepada PPAT. Adapun tujuan penjual maupun pembeli tidak menyampaikan keterangan harga jual beli yang telah mereka sepakati yakni untuk memperkecil pajak yang akan mereka bayarkan ketika

transaksi jual beli tersebut selesai terjadi dan dikeluarkannya surat hak kepemilikan tanah nantinya.

Menanggapi hal demikian, pihak penjual dan pembeli seharusnya berkata jujur kepada PPAT terkait nominal harga yang telah mereka sepakati tanpa adanya hal yang disembunyikan untuk keuntungan dan kepentingan salah satu pihak saja. Terlepas notaris dan PPAT adalah salah sebagai pejabat umum yang menjalankan tugasnya dibawah dan diawasi oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait profesi notaris dan PPAT secara kaedah hukum seperti undang-undang No 30 tahun 2014 tentang jabatan notaris, ada juga kaedah moral yang secara khusus mengatur tentang profesi notaris dan PPAT seperti kode etik notaris yang telah ditetapkan oleh organisasi profesi notaris, penjual dan pembeli harus memiliki sifat jujur terhadap transaksi yang telah terjadi, karena akta tanah yang akan dibuat oleh PPAT tersebut haruslah memenuhi unsur kebenaran, kelengkapan, kejelasan transaksi mulia dari berapa nominal harga yang sebenarnya penjual dan pembeli sepakati, dan juga keabsahan baik keabsahan dalam transaksi jual beli maupun keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah tersebut.

Peneliti juga menanyakan kepada notaris dan PPAT apakah perbedaan nominal harga pada jual beli yang disepakati antara penjual dan pembeli dengan yang tertera dalam akta jual beli yang dibuat oleh notaris dan PPAT merupakan salah satu wujud dari promosi kantor notaris dari banyaknya persaingan dari kantor notaris dan PPAT yang ada, maka narasumber menyatakan itu bukanlah promosi dari notaris dan PPAT, karena seyogyanya dalam pasal 4 angka 3 kode etik notaris dikatakan notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dilarang melakukan publikasi, promosi diri baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan ,mencantumkan nama dan jabatannya, baik dengan menggunakan media cetak, elektronik, ataupun dalam pelayanan kepada klien yang memiliki kepentingan (wawancara, 28 November 2022).

Menurut Habib Adjie yang merupakan sekretaris dewan kehormatan pusat menyebutkan bahwa iklan, promosi diri yang dimaksud dalam kode etik notaris yakni notaris memasarkan dirinya kepada khalayak ramai dan masyarakat, agar jabatannya diminati oleh masyarakat, dengan niat agar masyarakat terpancing untuk menggunakan jasanya. Senada dengan yang dikatakan Habib Adjie diatas, Muhammad Rahim yang merupakan Dewan Kehormatan Daerah Sulawesi Selatan disebutkan promosi yang dilakukan oleh notaris dan PPAT merupakan salah satu hal yang dilarang pada perarutan kode etik notaris karena tindakan promosi ini dikhawatirkan akan menimbulkan persaingan tidak sehat antar sesama notaris dalam satu wilayah hukum, yang dengan tindakan itu dapat berakibat notaris dan PPAT menawarkan jasanya dengan tujuan agar membuat masyarakat dalam menyelesaikan hal peristiwa terkait tugas dan wewenang notaris dan PPAT kepada dia saja atau mempromisikan jabatannya dan pelanannya (Halim & Borahima , 2019).

Apabila notaris dan PPAT dengan sengaja melakukan pengiklanan atau promosi kepada masyarakat dengan tujuan agar masyarakat tertarik menggunakan jasanya, maka menurut pasal 6 Kode Etik Notaris dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran dari dewan kehormatan
2. Peringatan
3. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan notaris indonesia
4. Pemberhentian secara hormat dari keanggotaan perkumpulan notaris indonesia
5. Pemberhentian secara tidak hormat dari keanggotaa perkumpulan notaris indonesia.

Menurut wawancara yang penulis lakukan dengan bapak BA selaku pembeli tanah, penulis menemukan faktor perbedaan nominal harga ini

adalah ketidak sanggupannya pembeli dalam membayar besaran pajak yang harus disetorkan kepada negara. Akan tetapi, dalam menyampaikan keterangan yang tidak sesuai dengan yang tertera dalam akta jual beli pembeli menyerahkan sepenuhnya kepada penjual untuk mengurus segala surat menyurat dan dokumen perpindahan hak kepemilikan dan pajak atas tanah dan jual beli (wawancara 27 November 2023 via panggilan suara).

B. Perspektif Fiqh Mu'amalah Terhadap Perbedaan Nominal Harga antara Yang disepakati oleh Penjual dan Pembeli dengan Yang Tertera di Akta Jual Beli

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

Dapat disimpulkan bahasanya Allah SWT telah menghalalkan transaksi jual beli dan mengharamkan seluruh transaksi yang mengandung riba, karena adanya unsur *zalim* yang merugikan salah satu pihak pada kegiatan riba tersebut maka Allah SWT tidak menyukainya dan mengharamkannya. Menurut Jalaluddin Al Mahalli dan Jalaluddin As Suyuthi dalam kitab Tafsir Jalalain mengatakan bahwa seluruh transaksi riba yang terjadi dalam *mu'amalah* yang merupakan tambahan dalam transaksi baik berupa tambahan uang maupun tambahan pada bahan makanan baik dari segi bertambahnya banyaknya maupun daei segi bertambahnya jangka waktu, maka azab bagi pelaku riba ini tidak akan bangkit dari alam kubrnya di hari

kiamat kecuali seperti orang yang kesurupan *syaitan* (Al-Mahalli & As-Suyuti, 2000).

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.

Dengan banyaknya jenis akad yang akan dijalankan oleh orang yang berakad, maka perkembangan ilmu pengetahuan dan berbagai kemudahan diberikan kepada manusia untuk selalu ingat dengan perjanjian dan akad yang telah mereka sepakati. Maka dalam Al Qur’an surah Al Baqarah ayat 258 diperintahkan untuk mencatat seluruh akad, transaksi dan perjanjian yang telah dilakukan dan disepati oleh para *Aqid*.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اِذَا تَدٰٓيْتُمْ بِدِيْنٍ اِلٰٓى اٰجَلٍ مُّسَمًّى فَاٰكْتُبُوْهُ وَاَلِيْكُمۡ بَيِّنٰتٌ مِّنْكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ اَنْ يَّكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللّٰهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِيْ عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللّٰهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَاِنْ كَانَ الَّذِيْ عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيْهًا اَوْ ضَعِيْفًا اَوْ لَا يَسْتَطِيْعُ اَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ لِیُّهُ بِالْعَدْلِ وَاَسْتَشْهِدُوْا شَهِدَیْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ اِنْ لَّمْ يَكُوْنَا رَجُلَیْنِ فَرَجُلٌ وَاَمْرَاَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَآءِ اَنْ تَضِلَّ اِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ اِحْدَاهُمَا الْاٰخَرٰى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَآءُ اِذَا مَا دُعُوْا وَلَا تَسْمُوْا اَنْ تَكْتُبُوْهُ صَغِيْرًا اَوْ كَبِيْرًا اِلَّا اَجَلِهٖۤ ذٰلِكُمْ اَفْسَطُ عِنْدَ اللّٰهِ وَاَقُوْمٌ لِلشَّهَادَةِ وَاَذْنٰى اَلَّا تَرْتَابُوْا اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيْرُوْنَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَیْكُمْ جُنَاحٌ اَلَّا تَكْتُبُوْهَا وَاَشْهِدُوْا اِذَا تَبٰٓعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِدٌ وَاِنْ تَفَعَّلُوْا فَاِنَّهٗ فُسُوْقٌ بِكُمْ وَاَتَّقُوا اللّٰهَ وَیَعْلَمُكُمُ اللّٰهُ وَاللّٰهُ بِكُلِّ شَیْءٍ عَلِيْمٌ ﴿۲۵۸﴾

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu’amalahmu itu), kecuali jika mu’amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Peran notaris dalam sektor pelayan jasa sebagai pejabat yang diberikan sebuah wewenang oleh negara kepada masyarakat dibidang keperdataan dalam segi pembuatan akta autentik seperti yang dibunyikan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berweang dalam pembuatan akta autentik dan keweangan lainnya sebagaimana yang disebutkan dalam undang-undang ini. Secara filosofis, undang-undang jabatan notaris dibentuk demi terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan kedilan melalui akta yang dibuat oleh seorang notaris, yang artinya akta yang dibuatkan oleh notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai pengguna jasa notaris di suatu wilayah hukum.

Dari praktek dan faktor yang menjadi penyebab permasalahan awal penulis melakukan penelitian terkait perbedaan nominal harga yang disepakati penjual dan pembeli dengan yang tertera dalam akta jual beli yang dikeluarkan notaris dan PPAT,

1. Disampaikan oleh pihak PPAT yang penulis datangi untuk membantu penjual dan pembeli dalam melakukan permohonan keringanan pembayaran pajak, yakni adanya keberatan yang ada pada penjual dan pembeli dalam kesanggupan pembayaran pajak (wawancara, 28 november 2022). Setiap masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah khususnya boleh memohon keberatan pembayaran pajak, akan tetapi dengan catatan para pihak harus menyampaikan keterangan sebenar-benarnya kepada notaris, tanpa adanya kedustaan yang disampaikan oleh para pihak. Karena seyogyanya PPAT wajib bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak pada satu pihak dan menjunjung kepentingan setiap pihak terkait perbuatan hukum yang dilakukan pihak yang berkepentingan. Sikap jujur ini bukan saja harus dipegang teguh notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, akan tetapi harus juga diperhatikan oleh para pihak yang memerlukan jasa notaris dan PPAT.
2. Pihak penjual dan pembeli tidak menyampaikan secara jujur nominal harga yang telah mereka sepakati kepada pihak pejabat pembuat akta tanah, sedangkan notaris dan PPAT hanya akan mencatat dalam akta bagaimana yang penjual dan pembeli sampaikan kepada PPAT. Adapun tujuan penjual maupun pembeli tidak menyampaikan keterangan harga jual beli yang telah mereka sepakati yakni untuk memperkecil pajak yang akan mereka bayarkan ketika transaksi jual beli tersebut selesai terjadi dan dikeluarkannya surat hak kepemilikan tanah nantinya.

Dari faktor yang pertama, yang menjadi penyebab perbedaan itu terjadi karena adanya permohonan peringanan pajak dimohonkan kepada dinas terkait, hal ini karena penjual dan pembeli tidak mampu membayar

besaran pajak yang terlalu besar dari peralihan hak kepemilikan atas tanah dan juga dari perolehan hasil jual beli tanah. Hal ini dibenarkan oleh peraturan yang berlaku di Indonesia, seperti yang tercantum dalam Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-08/PJ./1999 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan juga yang tercantum dalam pasal 25 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-537/PJ/2000 Tentang Perhitungan Besaran Angsuran Pajak. Karena faktor pertama tidaklah merugikan segala pihak yang terlibat dan juga tidak menyebabkan kerugian bagi negara, maka permohonan akan pengurang atau keberatan dalam pembayaran pajak yang dialami oleh penjual dan pembeli.

Faktor kedua yang menjadi faktor utama perbedaan nominal harga yang tercantum dalam akta jual beli dengan yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli dalam penulisan skripsi ini, maka dapat penulis analisis sebagai berikut :

1. Notaris dan PPAT dapat saja lepas dari tanggung jawab dan tanggung gugat hukum akibat akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh pihak lain bukan olehnya sendiri, atau keterangan atau bukti yang disampaikan penghadap palsu dan tidak benar adanya, maka akta dan pernyataan yang dibuat dihadapan notaris tersebut tidak berarti jatuh menjadi akta palsu. Apa yang disampaikan kepada notaris mengadung kebenaran, sedangkan apabila pernyataan yang disampaikan oleh penghadap adalah sebuah kebohongan maka kebohongan penghadap bukanlah wewenang dan tanggung jawab notaris dan PPAT, karena seyogyanya akta notaris tidak menjamin penghadap berkata benar, tetapi yang dijami oleh akta notaris adalah pihak-pihak benar berkata demikian sesuai dengan yang tercantum dalam akta, sehingga apabila terjadi masalah dalam aspek materialnya maka seharusnya dilakukan peyidikan terlebih dahulu kepada pihak yang dengan sengaja memberikan keterangan palsu kepada notaris dan PPAT,

dan bukan sebaliknya notaris dan PPAT yang dimintai pertanggungjawaban.

2. Ditinjau keautentikan akta yang dibuat oleh PPAT, dari aspek materil suatu akta notaris dan PPAT adalah kepastian tentang materi suatu akta, yakni apa yang dituangkan dalam sebuah akta adalah pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau pihak yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum. Keterangan atau pernyataan yang dibuat dalam akta pejabat atau keterangan para pihak yang dibuat, disampaikan, dan dinyatakan dihadapan notaris harus memiliki unsur kebenaran terhadap apa yang tercantum dalam akta. Jika keterangan atau pernyataan para penghadap tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Dengan demikian, akta yang dibuatkan oleh notaris memiliki kepastian hukum sebagai alat bukti yang sah untuk atau para pihak, para ahli waris, dan para penerima hak.

Keterangan atau pernyataan yang penghadap sampaikan dihadapan notaris-PPAT merupakan bahan dasar bagi seorang notaris dan PPAT membuat suatu sesuai dengan keinginan dan kehendak para penghadap atau pihak menghadap kepada notaris. Tanpa adanya keterangan dari para pihak yang menghadap, tidak mungkin membuat akta. Apabila ada keterangan yang dianggap palsu atau bohong yang tercantum dalam akta, hal tersebut tidaklah dapat menyebabkan akta tersebut menjadi akta yang palsu.

Akta autentik pada hakikatnya memuat sebuah keberan formal sesuai dengan apa yang diberitakan dan diberitahukan oleh para pihak kepada notaris. Namun notaris sebagai seorang *katib* atau juru tulis mempunyai kewajiban untuk memasukkan, bahwa sesungguhnya apa yang termuat dalam akta yang dibuat benar-benar dan sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara diucapkan dihadapan para pihak sehingga jelaslah seluruh isi akta notaris, serta memberikan akses untuk informasi, termasuk akses

terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dengan bebas dapat memiliki hak *khiyar* untuk menyetujui akta yang dibuat dan dibacakan oleh notaris atau tidak yang akan ditandatangani. Dengan dibacakan oleh notaris dan diberikan hak memilih untuk menandatangani akta yang dibuat itu, maka secara prinsip hukum Islam telah sesuai dengan apa yang tertera dalam surah Al Baqarah ayat 258 diatas yakni

a. Adil

وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

“hendaklah juru tulis antara kalian menulisnya dengan adil”

Menurut Hamka dalam bukunya tafsir Al-Azhar, disebutkan hendaknya orang-orang yang diangkat menjadi seorang juru tulis tersebut adalah orang yang adil, orang yang tidak berpihak pada satu pihak saja yang dapat mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak (Hamka, 1970). Dikutip dari kitab Tafsir Al Misbah, Quraish Shihab menyebutkan dibutuhkan 3 kriteria bagi seorang juru tulis dalam transaksi muamalah, yaitu kemampuan untuk menulis, pengetahuan akan aturan tata cara menulis suatu perjanjian, dan juga kejujuran. Ayat ini mendahulukan penyebutan kata adil dari pada ilmu yang telah Allah ajarkan. Ini karena keadilan diperlukan dan diutamakan dari pada pengetahuan. Dikarenakan keadilan seseorang dapat mendorongnya untuk memperlajari ilmu tulis. Lain halnya dengan orang yang memilki pengetahuan tetapi tidak adil, ia akan berusaha untuk menutupi ketidak adilannya dengan pengetahuannya dengan cara mencari celah hukum untuk membenarkan penyelewengan dan menghindari sanksi padanya (Shihab, 2000).

b. Tidak enggan menulisnya dan memiliki pengetahuan

وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ

“janganlah penulis itu enggan menulisnya sebagaimana Allah mengajarkannya”

Allah mensyaratkan untuk seorang juru tulis mengetahui hukum-hukum fiqh dan peraturan yang ada dalam menulis akad muamalah. Sebab tulisan tersebut tidak berkekuatan hukum apabila pembuatannya tidak dengan pengetahuan syari'at dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seorang juru tulis berdasarkan kebiasaan dan perundang-undangan yang berlaku di suatu tempat atau negara. Dari syarat-syarat tersebut, ditunjukkan suatu isyarat yang mengharuskan diadakannya penulisan akta notaris bukan dari kedua pihak yang berakad. Hal ini dikhawatirkan terjadinya penyimpangan dalam penulisan. Dijelaskan dalam kalimat *walaya'ba* merupakan isyarat bahwa orang yang mengetahui mashlahat umum, bila dimintai pertolongan untuk melakukan suatu pekerjaan, maka wajib baginya memenuhi permintaan tersebut (Shihab, 2000). Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan hendaknya juru tulis mengetahui hukum-hukum Allah terutama dalam hukum perjanjian, sehingga ia mampu memberikan nasehat dan masukan kepada orang yang berakad, karena juru tulis akan bertanggung jawab atas kedua pihak untuk mendamaikan apabila terjadi perselisihan dikemudian hari (Azzhary, 2018).

c. Tidak saling menyusahkan satu sama lainnya.

Antara penulis, saksi, dan orang yang berakad tidak saling menyusahkan satu sama lainnya. Sebagaimana yang Allah sebutkan dalam Al Qur'an

وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ

“dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan”

Menurut tafsir Jalalain, disebutkan juru tulis, saksi dan pihak yang terlibat dalam akad, tidak boleh saling menyusahkan satu sama lainnya yang dapat merugikan salah satu pihak (As-suyuti, 1990).

d. Bertaqwa kepada Allah SWT

وَاتَّقُوا اللَّهَ

“Bertaqwalah kepada Allah SWT, Allah yang mengajarkanmu”

Allah memperingatkan orang-orang yang berakad agar selalu menepati akad-akad dengan baik. Hendakalah ia takut kepada Allah SWT, dan diharapkan ia selalu berhati-hati pada akad yang dibuatnya dan diwajibkan untuk menyempurnakan akad yang telah dibuat oleh kedua pihak dan pihak-pihak yang terlibat dalam akad yakni juru tulis dan saksi juga.

Dari keempat prinsip notaris dalam menulis sebuah akta yang tertera dalam al Qur'an diatas, maka notaris telah menjalankan tugasnya menjadi seorang juru tulis atau *khatib*, karena seharusnya seorang notaris haruslah berlaku adil, mencatat dengan keilmuan yang dimilikinya, tidak enggan menulis kejadian yang dihadapkan kepadanya, dan juga bertaqwa kepada Allah SWT, serta menjalankan fungsi jabatannya sebagai seorang juru tulis yang telah diamanahkan oleh undang-undang yang ada dan berlaku untuknya dalam menjalankan wewenangnya. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berada dalam ranah keberanian formil. Dalam hal ini apa telah disampaikan oleh penghadap dianggap benar adanya. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 702 K/Sip/1972 tanggal 5 September 1973 yang menyatakan “...notaris fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil

apa-apa yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan notaris tersebut”. Dengan demikian, maka atas keterangan palsu yang disampaikan oleh penghadap dengan tujuan untuk menghindari perpajakan maka notaris tidaklah dapat dimintakan pertanggung gugatan dan pertanggung jawaban karena notaris dalam menjalankan jabatannya hanya mengkonstantir kehendak para pihak untuk dituangkan kedalam akta yang dikehendaki oleh para penghadap.

3. Maka atas perilaku yang dibuat oleh pihak penghadap dalam hal ini adalah penjual maupun pembeli ini, ditinjau dari fiqh mu’amalah dapat mencederai perintah allah untuk memenuhi seluruh isi akad dan perjanjian yang telah dibuat dihadapn notaris. Berbohong dengan tujuan untuk mendapatkan pajak yang lebih murah bahkan menghindari pembayaran pajak adalah suatu hal yang tidak dapat diterima secara fiqh muamalah walaupun dengan niat apapun. Nyatanya niat untuk merugikan negara selaku institusi tertinggi sangatlah bertentangan dengan kaedah ushul yakni

الأمر بمقاصدها

“setiap sesuatu tergantung pada maksud dan niatnya”.

Niat untuk berbohong dan berdusta untuk menghindari pajak adalah suatu niat yang salah dan sangatlah bertentangan dengan syariat Islam. Perilaku jujur dalam bermuamalah haruslah diperhatikan oleh setiap pihak yang ingin berakad baik jual beli, hibah dan akad lainnya. Dengan sikap kejujuran ini dapat menghindarkan para pihak untuk menerima kerugian dari akad yang dilakukan, terutama dengan melibatkan negara dalam hal ini adalah pihak notaris dan PPAT yang dalam undang-undang negara adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk mengurus dan menacata segala bentuk peralihan hak terutama pada akad jual beli tanah. Keterangan palsu yang disampaikan kepada notaris ketika pembuatan akta jual beli ini bukan saja merugikan

salah satu pihak saja, akan tetapi dapat merugikan seluruh pihak yang terkait dengan akta tersebut. Notaris dalam hal ini tidak ada tanggung jawab dan tanggung gugat dalam pembuatan akta yang memiliki unsur keterangan palsu, karena secara wewenang notaris hanya berwenang mencatat, bukan untuk menyelidiki lebih jauh tentang akad yang dibuat oleh para pihak.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.

Dari ayat diatas, sebuah perintah bagi seluruh pihak untuk melakukan seluruh akad atau perjanjian yang telah ditetapkan dan jugatelah disahkan menurut peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta yang merupakan akad tertulis, harus memperhatikan dan memahami kaedah-kaedah yang ditentukan dalam hukum Islam maupen secara undang-undang, agar akta yang telah dibuat oleh seorang notaris dan PPAT dapat dijalan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan prinsip syariah.

إعمال الكلام أولى من إهماله

“mengamalkan sebuah kalimat (akad) lebih utama dari pada membuangnya”.

Dalam kaedah fiqh ini, maka telah jelas menjalankan isi yang tertera dalam akta notaris adalah satu wujud kita menjalankan akad yang sesungguhnya. Dan apabila isi akta tersebut dimasukkan keterangan yang bersifat bohon, maka secara tidak langsung orang yang berakad menjalankan akad dengan keterangan yang bohong.

Berbicara mengenai akad yang terjadi pada transaksi jual beli tanah yang melibatkan notaris, maka secara pandangan terjadi dua akad yang disepakati oleh para pihak. Akad pertama disepakati oleh penjual dan pembeli dan akad kedua antara penjual, pembeli, dan notaris. Maka permasalahan ini ditinjau dari segi hukum Islam maka dapat penulis masukkan kaedah ushul yakni

ما ثبت بزمان يكم ببقته ما لم يوجد دليلا على خلافه

“*segala sesuatu yang ditetapkan berdasarkan waktu, maka dihukumi tetapnya selama tidak ada dalil yang menunjukkan sebaliknya*”.

Dari bunyi kaedah diatas, maka kaedah tersebut sesuai dengan asas hukum yang berlaku yakni asas *lex posterior derogat legi priori*, yang berarti hukum baru mengenyampingkan hukum lama. Akta notaris yang ditulis sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh para penghadap menjadi hukum yang mengikat seluruh pihak yang terlibat dalam satu akad. Akta notaris yang mengikat seluruh pihak yang terlibat dalam akad untuk melaksanakan bunyi akad yang tertuang dalam akta notaris dan PPAT sampai ada bukti yang menyatakan bahwasanya akta yang dibuat oleh notaris ini cacat hukum. Dikarenakan pembuatan akta notaris terjadi setelah adanya peristiwa hukum jual beli tanah oleh penjual dan pembeli, maka dibuatlah akad yang baru dan sebagai penguat bahwasanya akad jual beli antara penjual dan pembeli telah terjadi.

Hal ini juga didukung dengan kaedah ushul fiqh yakni

الأصل إضافة الحادث الى أقرب أوقاته

“*hukum asal adalah penyandaran suatu peristiwa kepada waktu yang lebih dekat kejadiannya*”

Karena seyogyanya, akta notaris yang dibuat baik secara hukum positif dan hukum Islam dari segi fiqh muamalah memiliki kekuatan

pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), maksudnya adalah pembuktian yang disarkan atas keadaan lahir dari akta, dengan kata lain bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta harus diterima, dianggap, dan diperlakukan seperti akta sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Pembuktian lahiriah ini menekankan bahwa sebuah akta autentik secara fisik memiliki kekuatan untuk membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta autentik (M. Holidi, 2018). Nilai pembuktian akta notaris dan PPAT dari aspek lahiriah harus dilihat apa adanya, bukan dilihat dari ada apanya. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta notaris sebagai akta autentik atau bukan, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta notaris sebagai akta autentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan kepada pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan secara lahiriah di depan majelis hakim bahwasanya akta yang menjadi objek gugatan bukanlah sebuah akta notaris atau PPAT.

Disamping memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah akta, akta notaris juga memiliki kekuatan pembuktian secara formal (*formale bewijskracht*), yang berartikan bahwa akta notaris dan PPAT harus memiliki keastian bahwa suatu kejadian dan fakta-fakta kejadian dalam bentuk akta betul-betul dilakukan oleh notaris dan PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak baik itu penjual, pembeli (yang memiliki kepentingan), saksi-saksi dan notaris atau PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, didengar dan disaksikan oleh

notaris-PPAT pada berita acara, dan mencatat keterangan atau pernyataan para pihak pada akta pihak serta akta dengan sejujur-jujurnya.

Jika aspek formal diperselisihkan dan dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan segi formalitas dari akta yang dibuat, dengan cara harus dapat membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran yang dilihat, disaksikan dan disengankan oleh otaris-PPAT, dan juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran keterangan para pihak yang disampaikan atau diberikan dihadapan notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak,saksi dan notaris-PPAT ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dlakukan. Maknanya yang mempermasalahkan akta tersebut haruslah mampu melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akata yang dibuat, apabila tidak mampu melakukan pembuktian terbalik dari akta tersebut maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun (Rahman , 2018).

Setiap orang berhak dan boleh melakukan pengingkaran dan penyangkalan terhadap terhadap asepk formal dari sebuah akata notaris dan PPAT, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akata yang dibuat dihadapan notaris. Pengingkaran dan penyangkalan ini harus dilakukan dengan adanya gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat haruslah mampu membuktikan bawah ada asepk formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, mulai dari pengingkaran tanggal, hari, bulan, waktu, tahun, tanda tangan, pernyataan yang tidak sesuai dengan yang ditulis didalam akta, maka pihak penggugat sebagai pihak yang dirugkan harus mampu membuktikan cacat formil atau ketidakbnaran aspek formil tersebut.

Serta akta notaris yang dibuat oleh pejabat negara yang berwenang juga memiliki kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*), bahwa apa yang tertulis dan tersebut dalam akta

merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembukti sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan dan pernyataan yang tuangan dan dimuatkan dala akta pejabat atau berita acara, atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan notaris dan para pihak harus menilai benar berkata yang kemudian dituangkan dalam akta dan harus dinilai perkataan itu benar.

Apabila salah satu pihak ingin membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus mampu membuktikan bahwa notaris tidak menerangkan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah berkata benar dihadapan otaris menjadi pernyataannya tidak benar, dan harus dolakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal pernyataan yang tertuang dalam akta. Apabila terbukti, maka akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik dapat menajdi akta bawah tangan, dan pasal 1868 KUHPerdata disebutkan bahwa akta otaris dapat jatuh derajatnya ke akta bawah tangan jika tidak memenuhi syarat cacat dalam bentuknya. Meskipun demikian, akta tersebut tetap dapat mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan jika akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak.

Maka dari keterangan diatas, maka penulis berpendapat bahwasanya akad yang dipakai dan harus dipenuh sesuai dengan tuntunan al qur'an untuk memenuhi akad yakni memenuhi isi akad yang tertera dalam akta notaris. Walaupun akta tersebut memuat pernyataan yang palsu oleh kedua pihak, sampai ada orang yang merasa dirugikan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris dengan membawakan pembuktian yang kuat dengan cara menggugat akta yang dibuat oleh notaris tersebut ke ranah pengadilan umum. Karena kalaupun ada pihak yang merasa dirugikan hanya dengan pernyataan dari lisannya saja tanpa memiliki bukti yang kuat, maka hal tersebut ditolak dan tidak dapat

diterima serta akta autentik tersebut masih berlaku. Karena dalam kaedah fiqh disebutkan

لا عبرة بالظن البين خطؤه

“tidak bisa dijadikan patokan sebuah dugaan dan pernyataan yang ternyata terbukti salah”

Menurut Cut Lika Alia dalam jurnalnya dengan judul Akad Yang Cacat Dalam Hukum Perjanjian Islam, dikatakan Untuk mengidentifikasi akad yang cacat dan akibat hukumnya, maka dapat dilihat dari 2 cara, yaitu:

1) Akad yang dapat dibatalkan

Tidak semua akad mempunyai kekuatan hukum yang bersifat mengikat untuk terus dilaksanakan. Namun ada akad-akad yang mungkin dapat menerima pembatalan. Hal ini dapat disebabkan adanya beberapa cacat yang bisa menghilangkan keridhaan (kerelaan) atau kehendak sebagian pihak. Suatu akad menjadi batal apabila terjadi pada orang-orang yang tidak memenuhi syarat-syarat kecapan atau objeknya tidak menerima hukum akad hingga pada pada akad tersebut terdapat hal-hal yang menjadikannya dilarang syara'. Adapun faktor-faktor yang merusak ketulusan atau keridhaan seseorang sebagai *aqidain* sebagai berikut (Alia, 2015) :

a) Paksaan/Intimidasi (*ikrah*)

Menurut Ahmad Azhar Basyir, bila akad dilaksanakan dengan adanya unsur keterpaksaan, mengakibatkan yang dilakukan menjadi tidak sah dan menurut Abdul Manan, bila kontrak atau akad dibuat dengan cara dipaksa, maka dianggap cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Akibat hukum dari paksaan dalam membuat suatu akad atau perjanjian dalam hukum positif disebutkan dalam pasal

1323-1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, paksaan tidak mengakibatkan perjanjian atau akad batal demi hukum melainkan hanya dapat dibatalkan dalam arti perjanjian tersebut tapi dapat dibatalkan oleh orang atau pihak yang berakad (*aqidain*).

b) Kekeliruan atau kesalahan (*Ghalath*).

Adapun yang dimaksud dengan kekeliruan adalah kekeliruan pada obyek atau kontra akad. kekeliruan bisa terjadi pada dua hal yakni pada jenis obyek dan sifat obyek akad. Seperti yang membeli cincin emas yang nyatanya merupakan cincin yang terbuat dari tembaga. Dari segi sifat obyek akad, apabila terjadi kekeliruan pada sifat objek akad, maka akad tetap dipandang sah, tetapi pihak yang merasa dirugikan berhak menfasakh atau bisa mengajukan pembatalan ke pengadilan.

2) Akad Yang Batal Demi Hukum

Akad yang cacat yaitu akad yang apabila rukunnya sudah terpenuhi tetapi syarat akad tidak terpenuhi, maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga akad atau transaksi tersebut menjadi cacat (*fasid*). Akad yang cacat adalah suatu akad yang pada dasarnya disyariatkan, tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas. Hukum akad fasid menurut jumhur ulama, tidak membedakan antara akad bathil dan akad fasid, keduanya sama-sama akad yang tidak ada wujudnya, yaitu sama-sama tidak sah karena akad tersebut tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'. Akad batil adalah akad yang cacat pada salah satu rukunnya atau cacat pada syarat yang wajib melekat pada rukun akad, sedangkan akad fasid adalah akad yang cacat diluar rukun-rukun akad. tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad maka akad dianggap tidak saha atau batal demi hukum. Akad harus sesuai dengan syariat Islam dan tidak boleh membuat suatu akad terhadap hal-hal yang dilarang oleh Allah SWT. Namun demikian, dengan batalnya suatu akad atau akadnya batal demi hukum maka

hilanglah segala hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang berakad (Alia, 2015).

Maka dari dua cara mengidentifikasi cacatnya suatu akad yang disampaikan Cut Lika Alia diatas, maka adanya dua akibat hukum dari akad yang bisa dikatakan cacat yakni akad yang dapat dibatalkan, dan akad yang batal demi hukum. Akad yang dapat dibatalkan disebabkan karena adanya pemasaan dalam melakukan suatu akad. karena tidak terpenuhinya syarat jual beli yakni *عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ* (suka sama suka) atau unsur keridhaan dalam suatu akad. Akibat hukum dari paksaan dalam membuat suatu akad atau perjanjian dalam hukum positif disebutkan dalam pasal 1323-1324 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, paksaan tidak mengakibatkan perjanjian atau akad batal demi hukum melainkan hanya dapat dibatalkan dalam arti perjanjian tersebut tapi dapat dibatalkan oleh orang atau pihak yang berakad (*aqidain*).

Dari cara kedua dengan adanya penipuan yang menyebabkan kerugian atau merasa dirugkannya suatu pihak dengan adanya kesalahan dan kekeliruan dalam suatu akad baikakad lisan ataupun tulisan, maka akad tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan dengan cara mengajukan permohonan atau gugatan ke pengadilan dengan menghadirkan bukti yang kuat yang dapat menyatakan bahwasanya akad lisan maupun tulisan yang dibuat tersebut terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pembuatannya dan menyebabkan penggugat merasa dirugikan. Akan tetapi pihak yang dirugikan tidak mampu menghadirkan bukti kuat atau tidak melakukan gugatan ke pengadilan, maka unsur *عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ* (suka sama suka) atau unsur keridhaan dalam suatu akad bisa dinyatakan terpenuhi dan perintah *أَوْفُوا بِالْعُقُودِ* (penuhilah akad) dalam Al Qur'an haruslah dilaksanakan sepenuhnya tanpa ada pengingkaran hak dan kewajiban sedikitpun.

Ada beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan dalam suatu akad, dalam hukum Islam, yakni :

1. Hak *Khiyar*

Hak *khiyar* ditetapkan syariat Islam bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi atau akad perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan., sehingga kemashlahatan yang diimpikan dan dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Status *khiyar* menurut ulama fiqh adalah disyariatkan dan dibolehkan karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemashlahatan masing-masing pihak yang melakukan akad atau transaksi (Thaib, 2004).

Hikmah yang mengharuskan melakukan *khiyar* diantaranya :

- a. Untuk membuktikan dan mempertegas adanya kerelaan dari pihak-pihak yang terikat dalam akad.
- b. Supaya pihak penjual dan pembeli merasa puas dalam urusan jual beli.
- c. Untuk menghindarkan terjadinya penipuan dalam urusan akad jual beli atau akad lainnya.
- d. Untuk menjamin kesempurnaan dan kejujuran bagi pihak penjual dan pembeli (Washito, 2010).

2. Perdamaian

Konsep *shulh* atau perdamaian merupakan doktrin utama dalam hukum Islam terutama muamalah untuk menyelesaikan suatu sengketa, dan itu sudah merupakan *conditio sine qua non* dalam kehidupan masyarakat diberbagai tempat, karena pada hakikatnya perdamaian bukanlah merupakan satu penilaian dan pranata yang positif ditengah masyarakat, akan tetapi merupakan fitrah manusia sebagai makhluk sosial.

Penyelesaian sengketa melalui jalur musyawarah dan perdamaian ini dalam dunia hukum positif yang berlaku sering disebut dengan sebutan mediasi. Mediasi merupakan *effective judiciary* atau badan peradilan yang efektif. Hanya sengketa perdata yang benar-benar membutuhkan putusan pengadilan yang diajukan ke pengadilan, sedangkan sengketa lainnya diupayakan perdamaianya sehingga pengadilan lebih fokus kepada sengketa tertentu.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai pembahasan perbedaan Harga Jual Beli Tanah Yang disepakati Dengan Yang Tercantum Dalam Akta Jual Beli Tanah pada di kantor Notaris Dellon Anas, S.H., M.Kn, dapat ditariklah kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor yang mempengaruhi terjadinya perbedaan nominal harga yang disepakati dan dengan yang tercantum dalam akta jual beli notaris yakni adanya penyamaran nominal harga yang telah disepakati, yang dilakukan oleh penjual ataupun pembeli kepada pihak notaris dan PPAT dengan tujuan untuk mendapatkan pajak yang rendah baik dari segi PPh maupun BPHTB. Dan faktor yang mempengaruhi notaris mengajukan permohonan keberatan pembayaran pajak kepada dinas yang berwenang yakni karena adanya keberatan pembayaran pajak yang dialami oleh penghadap disini yakni penjual dan pembeli.
2. Adapun pandangan Fiqh muamalah terhadap perbedaan harga jual beli tanah yang disepakati dengan yang tercantum dalam akta jual beli tanah yakni dilarangnya penyamaran dalam pemberitahuan nominal harga pada penulisan akta notaris yang, dan juga apabila akta tersebut terbit maka akta tersebut dinilai sah dimata hukum sampai adanya pihak yang merasa dirugikan dengan keberadaan akta yang dibuat dengan menghadirkan bukti yang kuat dan diputuskan oleh pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sedangkan akta tersebut tidak menjadi batal tetapi menjadi akta bawah tangan. Serta apabila perbuatan penyamaran nominal harga pada akta jual beli dilakukan secara sengaja oleh notaris atau PPAT, maka ada sanksi administrasi, perdata dan pidana yang harus dipertanggung jawabkan oleh notaris dan PPAT.

B. Saran

Diharapkan kepada para pihak yang berakad terutama pada akad jual beli tanah yang melibatkan notaris dan PPAT baik penjual maupun pembeli, berkata jujur dan tidak menyamarkan apapun yang dapat merugikan salah satu pihak hingga merugikan negara. Karena dalam hukum positif dan fiqh muamalah perilaku penyamaran atas nominal harga atau akad jual beli yang dilakukan dilarang, dan hal tersebut dapat mengancam keabsahan akta yang dibuat, tetapi juga ada sanksi yang mengancam para pihak yang melakukan penyamaran atas akad yang dilakukan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Ath Thobrani, S. (1985). *Ar-Raudha Ad-Dany (Mu'jam Ash-Shughra)*. Beirut: Al-Maktab Al-Islami.
- Ibnu Abdul Wahid, M. I. (681 H). *Syarah Fathul Qadir*. Beirut: Daarul Fikri.
- A. Djazuli. (2010). *Kaidah-Kaidah Fiqih*. Jakarta: Kencana.
- abi Daud, S. (1978). *Sunan Abi Daud*. Jakarta: Maktabah Dahlan.
- Adjie , H. (2010). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Surabaya: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2009). *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT di Indoensia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adjie, H. (2009). *Saksi Perdata Administrasi Terhadap Notaris*. Bandung : PT. Refika Aditama.
- Adjie, H. (2009). *Sanksi Perdata dan Adminstrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik* . Bandung : Refika Aditama.
- Ahmad Ibnu Hanbal. (1978). *Musnad Imam Ahmad ibn Hanba*. Beirut: Al Maktabah Al Islamy.
- Al Bukhari Al Ja'fy, A. I. (1981). *Shahih Al Bukhari*. Syirkah Nur Asia.
- Al Jaziri, A. (1993). *Al-Fiqh 'Ala Mazahibil Arba'ah*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al Maragi, A. (1993). *Tafsir Al-Maragi*. Semarang: P.T Karya Toha Putra.
- Al Zuhaily, W. (1989). *Al Fiqhul Islami Wa Adillatuhu*. Beirut: Daarul Fikri.
- Alia, C. L. (2015). Akad Yang Cacat Dalam Hukum Perjanjian Islam. *Premise Law Journal*, 7.
- Al-Mahalli, J., & As-Suyuti, J. (2000). *Tafsir Jalalain*. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Anand, G. (2013). Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia dan Batsan Tanggung Gugatnya. *Disertasi, program studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga*.
- ANTON. (2017). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli . *ejournaluin Raden Intan Lampung*, 17-19.
- (t.thn.). *Arsip Kantor Wali Nagari Limo Kaum*.

- Asiah, H. (2020). Masalah Mneurut Konsep Imam Al Ghazali. *DIKTUM : Jurnal Syariah dan Hukum*, 123.
- Asshiddiqie, J. (2003). Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Majalah Renvoi* , 31.
- As-suyuti, I. (1990). *Tafsir jalalain* . Bandung : Sinar Baru.
- Azzhary, A. (2018). Syarat dan wewenang Menjadi Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Penafsiran Al Qur'an Surah Al Baqarah Ayat 282. *Etheses IAIN Ponorogo*, 25.
- Brotodiharjo, R. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Refika Aditama.
- Ghufron , A. (1999). *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hadi Darus , M. L. (2017). *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press.
- Hadjon, P. (1993). *Pemerintah menurut Hukum (Wet-en Rechtmatig Bestuur)*. Surabaya : YUridika.
- Hakim, A. H. (1981). *Mu'in al-Mubin*. Bukittinggi: Pustaka Sa'adah.
- Halim, R., & Borahima , A. (2019). Penawaran Jasa Notaris Melalui Website. *Riau Law Journal*, 268-269.
- Hamid, A. (2008). *Membumikan Ekonomi Syari'ah di Indonesia*. Jakarta: Pramuda Jakarta.
- Hamka. (1970). *Tafsir Al-Azhar*. Jakarta : GIP.
- Hanapiah, Y., & Wahyuningsih, S. E. (2018). Hal-hak Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notaris. *JURNAL AKTA*, 4.
- Haroen, N. (2007). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Medika Pratama.
- Harsono , B. (2005). *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- Ibnu Al Hujjaj, A. (1981). *Shahih Muslim* . Indonesia : Maktabah Dahlan .
- Ibnu Ali Al Syairaziy, A. I. (2012). *Al Muhadzib fil fiqh Asy Syafi'i*. Kairo: Al Qudsi.
- Indarajaya, R., & Ikmassari, I. (2016). *kedudukan akta izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta : Visimedia Pustaka.

- Kamelia, M., & Masdhurohatun, A. (2017). Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjajian Kredit Dalam Perspektif Hukum Postif dan Hukum Islam. *JURNAL AKTA*, 582.
- Kie, T. T. (2007). *Studi Notariat dan serba serbi Praktek Notaris*. Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve.
- M. Holidi. (2018). Kekuatan Pembuktian Akta Autentik dalam proses persidangan peradilan perdata Di Pengadilan Negeri Jogjakarta. *Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia*, 109.
- Misno , D. (2021). *Fiqh Muamalah Al Maliyyah : Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah*. Yogyakarta : CV. Bintang Semesta Media.
- Mulyoto. (2012). *Perjanjian ; Teknik cara membuat dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai* . Yogyakarta : Cakrawala Media.
- Notodisoerjo. (1982). *Hukum Notariat di Indonesia suatu penjelasan*. Jakarta : CV Rajawali.
- Notodisoerjo, S. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo.
- (t.thn.). *Profil Nagari Limo Kaum Batusangkar*.
- Rahman , F. A. (2018). Penerapan Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Mengenal Para Pengadap. *Universitas Islam Indonesia*, 53-56.
- Romauli, S. M., Sulistyarini, R., & Susilo , H. (2022). Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi. *Jurnal Suara Hukum*, 138.
- sabiq, S. (1987). *fiqh sunah*. Bandung: Al Ma'arif.
- Salim HS, P. (2018). *Peraturan Jabatan NOTaris*. Jakarta Timur : Sinar Grafika.
- Shihab, M. Q. (2000). *Tafsir Al-Misbah*. Jakarta : Lentera Hati.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan praktek*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Sjaifurrachan. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* . Bandung : Mandar Maju.
- Thaib, H. (2004). *Kapita Selektta Hukum Islam* . Medan: Pustaka Bangsa Press .
- Washito, M. (2010). *Macam-macam Khiyar (Hak Pilih) dalam akad Jual Beli* . *Majalah Pengusaha Muslim* .

Zamakhsyari. (2013). *Teori-teori Hukum Islam Dalam Fiqh dan Ushul Fiqh*.
Medan: Cipta Pustaka Media Perintis.