

**JUAL BELI TANAH TANPA AKTA JUAL BELI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**



**TESIS**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM STRATA DUA  
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**DISUSUN OLEH :**

**LIFVIA LAILATUL MAHMUDAH  
21203012001**

**PEMBIMBING :**

**Dr. KHOLID ZULFA, M.Si.**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
2023**

## ABSTRAK

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penawar atas barang atau jasa kepada pihak lain (pembeli). Jual beli tanah pada prakteknya dapat di lakukan dengan dan tanpa bantuan PPAT. Sebagaimana penelitian ini dilakukan dengan menganalisis jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT. Jual beli Tanah dalam Islam juga memiliki ketentuan dan syarat yang harus ditempuh. Seperti ketika melakukan jual beli harus mengutamakan kemaslahatan dari pada menimbulkan *mafsadah*. Karena tanah merupakan aset yang sampai kapanpun akan menjadi hak paten milik atas seseorang. Maka kemudian penting bagi masing-masing individu yang hendak melakukan jual beli tanah untuk mengutamakan *maslahah*. Kajian ini membahasnya lebih detail mengenai bagaimana Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

Metode penelitian ini merupakan *literatur review* (studi literer), arti dari penelitian literatur review adalah adalah pendekatan sistematis untuk mengumpulkan, menilai, dan mensintesis temuan penelitian atau literatur yang relevan dalam bidang tertentu. Tetapi dalam studi ini sejalan dengan jenis studi penelitian lapangan yang dikenal sebagai "*Field Research*," yang merupakan studi sistematis yang melibatkan pengumpulan data dari area studi. Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah jenis analisis sosiologis normatif yuridis. Teori yang digunakan juga meliputi teori Mafsadah dan teori Saddu dzariah sebagai hukum islamnya dan untuk hukum perdata mengacu pada bagian 1320 KUH-Perdata yang menjelaskan mengenai syarat syah nya jual beli tanah

Hasil penelitian menunjukan bahwa jual beli yang dibuat tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tanpa menggunakan bantuan Akta PPAT tidak memiliki nilai keabsahan, akan tetapi jika ditelaah lebih dalam, jual beli tanah tanpa adanya akta PPAT banyak mengalami resiko, salah stunya yaitu terjadinya sengketa, tidak adil, gharar dan perebutan hak atas tanah. Maka kemudian untuk menyelesaikan kasus ini kemudian dapat dilakukan dengan meminta bantuan PPAT yaitu di lakukan dengan melakukan pendaftaran atas tanah di kantor pertanahan. Dalam hukum Islam kasus jual beli tanah tanpa akta PPAT ini disinyalir banyak memunculkan *mafsadah*. Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk mengurangi *kemafsadahan* atas suatu hak tanah. Jika tanah sudah memiliki hak terhadap kepemilikan tanah maka akan dapat memunculkan kemaslahatan.

**Kata Kunci:** *Jual Beli Tanah, Akta PPAT, Hukum Islam.*

## ABSTRACT

Sale and purchase is a transaction carried out by a bidder for goods or services to another party (buyer). Land sale and purchase in practice can be done with and without the help of PPAT. As this research is conducted by analyzing the sale and purchase of land carried out without a PPAT deed. Land sale and purchase in Islam also has provisions and conditions that must be taken. Such as when buying and selling must prioritize the benefit rather than causing *mafsadah*. Because land is an asset that will forever be a patent belonging to someone. So then it is important for each individual who wants to buy and sell land to prioritize *maslahah*. This study discusses in more detail how the sale and purchase of land is carried out without the deed of a Land Deed Official (PPAT)?

This research method uses the type of field research (Field research). The approach used in the preparation of this thesis is the type of juridical normative sociological analysis.

The results of the study indicate that the sale and purchase made not in front of a Land Deed Official (PPAT) or without using the help of a PPAT Deed has a validity value, but if examined more deeply, the sale and purchase without a PPAT deed has many risks, one of which is the occurrence of disputes, unfairness, gharar and seizure of land rights. So then to resolve this case, it can then be done by asking for PPAT assistance, which is done by registering the land at the land office. In Islamic law, the case of buying and selling land without a PPAT deed is allegedly causing a lot of *mafsadah*. The purpose of land registration is to reduce the misfortune of a land right. If the land already has rights to land ownership, it will be able to bring benefits.

**Keywords:** Land Sale and Purchase, PPAT Deed, Islamic Law.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSETUJUAN TESIS



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga  
FM-UINSK-BM-05-03/RO

### SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Saudari Lifvia lailatul Mahmudah, S.H.

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudari:

Nama : Lifvia Lailatul Mahmudah, S.H.  
NIM : 21203012001  
Judul : Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Dalam Prespektif Hukum Islam

sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syariah Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister hukum.

Dengan ini kami mengharapkan agar tesis atau tugas akhir saudari tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 28 Desember 2023

Pembimbing

**Dr. KHOLID ZULFA, M. Si.**  
**NIP : 196607041994031002**

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-70/Un.02/DS/PP.00.9/01/2024

Tugas Akhir dengan judul : JUAL BELI TANAH TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : LIFVIA LAILATUL MAHMUDAH, S.H.  
Nomor Induk Mahasiswa : 21203012001  
Telah diujikan pada : Selasa, 23 Januari 2024  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I  
Dr. Kholid Zulfa, M.Si.  
SIGNED

Valid ID: 65b19a12625e8



Pengaji II  
Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 65b0c78e8cea4



Pengaji III  
Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 65b0c9ba3686d



Yogyakarta, 23 Januari 2024  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 65b1ebc6546d

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Lifvia Lailatul Mahmudah, S.H.
NIM	: 21203012001
Program Studi	: Magister Ilmu Syariah
Fakultas	: Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Desember 2023

Saya yang menyatakan,

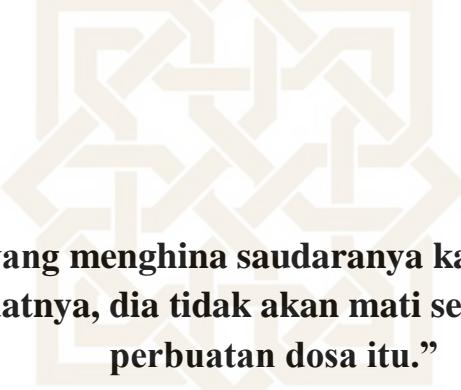


Lifvia Lailatul Mahmudah, S.H.  
NIM: 21203012001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## MOTTO

**Di dalam hidup saya,  
Saya tidak akan pernah berbuat buruk terhadap siapapun  
Karena saya tidak ingin,  
Diperlakukan buruk pula Oleh siapapun.**



**“Barang siapa yang menghina saudaranya karena perbuatan dosa yang diperbuatnya, dia tidak akan mati sehingga melakukan perbuatan dosa itu.”**

**(HR. Al-Tirmidzi, al-Tbabrani, dan Ibu Abi al-Dunya dari hadits Mu’adz bin jabal Radhiyallahu’Anhu)**



## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Alhamdulillahirobbil'alamin.* Dengan menyebut nama Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa, penuh cinta dan kasihnya yang selalu memberikan saya kekuatan lahir batin dan telah menuntun dan menyemangati saya untuk menyelesaikan tesis ini. Tesis ini kupersembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tuaku, Ayahanda Hari Eko Susanto dan Ibunda Muji Rahayu tercinta yang telah menyayangi, melindungi, mengasuh, dan mendidik, menasehati saya sejak dari kandungan hingga dewasa sampai saat ini, serta yang selalu senantiasa mendo'akan dengan tulus ikhlas dan sangat mengharapkan keberhasilan saya terutama dalam penyelesaian tesis ini. Dan berkat do'a restu keduanyalah sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah ini. Semoga semua ini merupakan hadiah terindah untuk kedua orang tua saya.
2. Teruntuk suamiku tercinta Putut Joko Purnomo yang telah mencintai dan menyayangi saya dengan setulus hati dengan penuh kesabaran menemani dan selalu memberi semangat yang begitu sempurna dalam hidup saya terimakasih atas segala tenaga waktu dan juga pikiran, semoga ini bisa menjadi kado terindah di awal tahun 2024 untuk pernikahan kita.
3. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi kata-kata Arab ke dalam kata-kata latin yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman kepada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1997 dan 0543b/U/1987 tanggal 10 September 1987.

### I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Şa'	Ş	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	ჰ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	Đ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	Ț	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	ڙ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

## II. Konsonan rangkap karena *syaddah* ditulis rangkap

سنة	ditulis	<i>Sunnah</i>
علة	ditulis	<i>'Illah</i>

### III. *Ta' marbūtah di akhir kata*

- a. Bila dimatikan ditulis dengan *h*

الماءدة	ditulis	<i>al-Mā'idah</i>
إسلامية	ditulis	<i>Islāmiyyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

مقارنة المذاهب	ditulis	<i>Muqāranah al-Mazāhib</i>
----------------	---------	-----------------------------

### IV. Vokal pendek

1.	---	fathah	ditulis	a
2.	---	kasrah	ditulis	i
3.	---	dammah	ditulis	u

### V. Vokal panjang

1.	Fathah + alif إسْتِحْسَان	Ditulis Ditulis	ā <i>Istihsān</i>
2.	Fathah + ya' mati أَنْثَى	Ditulis Ditulis	ā <i>Unṣā</i>
3.	Kasrah + yā' mati الْعَوَانِي	Ditulis Ditulis	ī <i>al-'Ālwānī</i>
4.	Dammah + wāwu mati	Ditulis	ū

علوم	Ditulis	'Ulūm
------	---------	-------

## VI. Vokal rangkap

1.	Fathah + ya' mati غیرهم	ditulis ditulis	ai <i>Gairihim</i>
2.	Fathah + wawu mati قول	ditulis ditulis	au <i>Qaul</i>

## VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

الأنتم	ditulis	<i>a 'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u 'iddat</i>
لإن شكرتم	ditulis	<i>la 'in syakartum</i>

## VIII. Kata Sandang Alif +Lam

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyas</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

الرسالة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النساء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

## IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>
ذوي الفروض	ditulis	<i>Žawī al-Furūd</i>



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ، الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَئْبِيَاءِ  
وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدُنَا مُحَمَّدٌ وَعَلَى آلِهِ وَاصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ.

Alhamdulillahi Roobbil'aalamin, berkat rahmat dan hidayah-Nya jugalah penyusun sehingga dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “**JUAL BELI TANAH TANPA AKTA JUAL BELI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**” Shalawat beserta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Nabi Besar Nabi Muhammad SAW, serta para sahabat dan pengikut beliau sejak dari zaman dahulu hingga akhir zaman. Berkat usaha dan perjuangan beliaulah, kita semua dapat berada dalam kehidupan lurus dan benar. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Syariah Konsentrasi Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga.

Dalam penyelesaian penyusunan tesis ini, sangat disadari bahwa sepenuhnya banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak, baik Fakultas, Keluarga, maupun sahabat-sahabat seperjuangan. Oleh karena itu diucapkan rasa terima kasih yang tulus dan setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT, berkat rahmat dan ridho-Nya, saya masih diberikan kesehatan dan kesempatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, SAg., MA. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Dr. Abdul Mughist, S.Ag., M.Ag. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Drs. Kholid Zulfa, M. SI. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga selama bimbingan hingga terselesainya skripsi ini.
6. Bapak Dr. H Abdul Mujib M.Ag Selaku Dosen Penguji Saya yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga memberikan bimbingan dan arahan dalam tesis saya
7. Bapak Dr. Abdul Mughist, S.Ag., M.Ag. Selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam memberikan masukan terhadap tesis saya
8. Bapak Prof Dr. Syamsul Anwar, M.A. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan dukungan dan do'a serta bimbingan selama menjadi mahasiswa.
9. Segenap Dosen Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmu selama perkuliahan.
10. Seluruh Staf Tata Usaha (TU) Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang telah membantu administrasi sehingga terselesainya tesis ini.
11. Kedua Orang Tuaku, Ayahanda Hari Hko Susanto dan Ibunda Muji Rahayu tercinta yang telah Menyayangi, melindungi, mengasuh, dan mendidik, menasehati saya sejak dari kandungan hingga dewasa sampai saat ini, serta yang selalu senantiasa mendo'akan dengan tulus ikhlas dan sangat mengharapkan keberhasilan saya terutama dalam penyelesaian skripsi ini. Doa yang tak pernah putus dari Ayah dan Ibu, Keringat yang tak pernah kenal waktu, mata yang tak terpejam untuk kebahagiaanku, bibir yang tak pernah lepas dari doa doa untuk kesuksesanku, terimakasih Ayah dan Ibu, yang pertama akan aku bahagiakan adalah kalian berdua
12. Suami saya Putut Joko Purnomo yang selalu memberi semangat yang sangat luar

biasa dan juga menemani saya dalam terselesainya tesis ini

13. Keluarga besar saya Trah Hadi Wiratno yang selalu memberikan dukungan, selalu memberikan semangat yang tak pernah putus.
14. Untuk Kamar tercinta saya terutama Meja dan kursi yang sudah memberikan kenyamanan sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan perjuangan yang sangat berat.
15. Teman-teman Prodi Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2022 yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu yang selalu memberikan semangat, nasihat dan do'a untuk kita semua.
16. Untuk semua sahabat sahabat saya yang selalu memberikan dukungan, masukan, semangat dan mendoakan saya
17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun selalu memberikan dukungan dan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung.
18. Terakhir untuk diriku sendiri yang selalu kuat dihantamkan beberapa kali namun masih tetep kuat, tegar dan semangat, terimakasih banyak Lifvia Lailatul Mahmudah S.H. aku mencintai diriku sendiri Al-Fatihah untuk diriku sendiri

Semoga amal dan jasa serta doa-doa mereka mendapatkan balasan yang sebaiknya dari Allah SWT. Semoga tesis ini banyak bermanfaat bagi penyusun dan pembaca. Tentu tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, maka dari itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penyusun harapkan demi perbaikan tesis ini.

Yogyakarta, 28 Desember 2023



**Lifvia Lailatul Mahmudah**  
**NIM. 21203012001**

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

ABSTRAK ..... i

ABSTRACT ..... ii

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS ..... iii

HALAMAN PENGESAHAN ..... iv

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN ..... v

MOTTO ..... vi

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... vii

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN ..... viii

KATA PENGANTAR ..... xiii

DAFTAR ISI ..... xvi

BAB I PENDAHULUAN ..... 1

    A. Latar Belakang ..... 1

    B. Rumusan Masalah ..... 12

    C. Tujuan Penelitian Dan Kegunaan ..... 12

    D. Telaah Pustaka ..... 14

    E. Kerangka Teoretis ..... 19

    F. Metode Penelitian ..... 24

    G. Sistematika Pembahasan ..... 28

BAB II GAMBARAN TEORITIK TENTANG JUAL BELI TANAH ..... 30

    A. Pengertian Jual Beli Tanah ..... 30

    B. Perjanjian Jual Beli Tanah ..... 36

    C. Harta Bergerak dan Harta Tidak Bergerak ..... 40

    D. Teori *Mafsadah* dan *Syaddudz Dzari'ah* ..... 45

BAB III GAMBARAN UMUM JUAL BELI TANAH YANG

DILAKUKAN TANPA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ..... 58

    A. Pejabat Pembuat Akta Tanah ..... 58

    B. Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta  
        Tanah (PPAT) ..... 61

C. Keuntungan dan Kerugian Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan PPAT .....	67
D. Kasus Jual Beli Tanah yang Tidak Menggunakan PPAT .....	72
<b>BAB IV ANALISIS JUAL BELI TANAH TANPA MENGGUNAKAN PPAT DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM.....</b>	<b>79</b>
A. Resiko Yang Timbul Dari Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli Dari (PPAT) Berdasarkan <i>Mafsadah</i> .....	79
B. Penyelesaian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta (PPAT) Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Pasti.....	95
C. Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	106
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>114</b>
A. Kesimpulan .....	114
B. Saran.....	116
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Mayarakat memerlukan tanah sebagai tempat untuk pemenuhan kebutuhan di dunia. Melalui tanah dapat dijadikan sebagai rumah yang nantinya ditempati sebagai tempat untuk melindungi diri dari panas dan hujan. Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kehidupan manusia. Luas lahan yang dapat dikembangkan oleh manusia semakin berkurang, namun jumlah masyarakat semakin meningkat. Tanah jika sudah di tempati banyak disebut dengan lahan yang di dalamnya banyak aktivitas ekonomi. Kegiatan ini mengakibatkan banyaknya lahan yang kini digunakan untuk masyarakat dalam memenuhi berbagai kegiatan ekonomi dan pemenuhan kesejahteraan ekonomi.<sup>1</sup>

Akibat kebutuhan hidup kemudian kebutuhan jangka panjang untuk pengelolaan tanah bertambah, tanah semakin menjadi sempit. Masyarakat lebih sering mengasosiasikan tanah sebagai salah satu bentuk bisnis, yaitu menjual beli.<sup>2</sup> Maka seiring perkembangan bisnis, kebutuhan hidup, ataupun perluasan lahan juga akan bersamaan dengan prosedur

---

<sup>1</sup> Bisman Gaurifa, "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan AktavJual Beli Tanah." *Jurnal Panah Hukum* 1.1 (2022), hal. 12-25.

<sup>2</sup> Latif Syaipudin. "Contribution Of Young Entrepreneurs in Building The Creative Economy Of Village Communities." *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 12.1 (2023), hal. 80-98.

hukum yang timbul akibar peralihan hak atas tanah. Hal inilah yang kemudian menjadi hal penting dari segi hukum yang harus dipenuhi masyarakat.<sup>3</sup>

Serah terima tanah dalam konteks jual beli mencerminkan peralihan kepemilikan lahan dari satu pihak ke pihak lainnya. Proses ini dimulai dengan penandatanganan perjanjian jual beli yang mencakup syarat-syarat kesepakatan, harga, dan rincian lainnya. Setelah perjanjian tersebut, pihak-pihak yang terlibat mengatur waktu dan tempat untuk melaksanakan serah terima secara formal. Dengan asosiasi serah terima tanah dengan proses jual beli, masyarakat memandangnya sebagai langkah kritis yang menandai kesepakatan hukum yang resmi dan sah terkait dengan tanah. Serah terima tanah menjadi momen penting dalam perjalanan transaksi jual beli, menandai pindahnya hak kepemilikan dan memberikan kejelasan serta kepastian hukum bagi pihak yang terlibat.

Pemindahan hak, juga dikenal sebagai peralihan hak, mengacu pada serangkaian prosedur hukum dengan tujuan meminimalkan hak, seperti penjualan barang, hibah, dan penukaran. Dengan adanya pemindahan hak, sistem hukum menciptakan kerangka kerja yang jelas dan terorganisir untuk mengelola transfer hak dan aset, memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut.<sup>4</sup> Maka kegiatan ini adalah dimana masyarakat

---

<sup>3</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hal.112.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal.113.

menukar uang dengan barang dan jasa yang dijual secara bijaksana.

Pelaksanaan jual beli memiliki berbagai macam cara, seperti jual beli secara adat atau jual beli menggunakan perantara atau bantuan tenaga ahli.

Menurut Boedi Harsono:

”Perbuatan hukum yang bersifat tunai adalah perbuatan pengalihan hak (jual beli, hibah, tukar menukar) yang diterapkan dalam Hukum Adat. Jual beli menurut syarat-syarat hukum pertanahan yaitu dengan melakukan pembayaran atas barang-barang itu pada waktu yang disepakati bersama. Kemudian, menurut Hukum (BW) Pasal 1457, “tanah jual-beli” mengacu pada transaksi di mana penjual menggunakan posisinya sebagai suatu alat negosiasi (yaitu negosiasi) untuk menetapkan harga atas tanah yang hendak dijual dan menerima suatu hasil pembayaran dari pembeli dengan harga yang sudah disepakati bersama.<sup>5</sup>

Ketentuan-ketentuan yang diubah dalam KUH Perdata telah diselesaikan dan tidak akan terjadi lagi. Sebagaimana pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-undang Lembaran Negara Nomor 104 tentang Peraturan yang Dasar atas Pokok-pokok agraria yang sering dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan adanya UUPA ini maka ”dualisme” dihilangkan yang kemudian diterapkannya hukum tunggal (*Unifikasi*) yang dikenal dengan Hukum Agraria di Indonesia.

Akibat undangan UUPA tersebut, Pengertian jual beli tanah di Indonesia mengalami perubahan dari karakter perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia, menjadi suatu perubahan atas transfer hak secara tunai dan selama-lamanya. Perubahan

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 52.

ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pelaksanaan yang tertuang di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang mana UU ini sempat mengalami perubahan dari tahun 1961 hingga pada tahun 1997 memuat tentang pendaftaran tanah. Menurut regulasi, jual beli tanah tidak lagi hanya mengandalkan perjanjian informal, melainkan harus dibuktikan dengan suatu akta yang sah dan resmi.

Jual beli tanah kemudian harus memiliki legalitas yang dibuktikan dengan adanya akta tanah, yang mana salah satunya yang berwenang secara hukum untuk melakukan pembuatan akta tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memastikan bahwa proses jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentunnya. Mengenai jual beli tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana secara garis besar mengamatkan bahwa peralihan hak milik atas tanah atau yang berhubungan dengan segala jual beli harus dibuktikan dengan adanya akta yang dikeluarkan atau dibuat oleh PPAT.<sup>6</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pasal 2 ayat (1) juga memberikan pemarapan bahwanya petugas PPAT, dapat membuat legalitas yang sah secara hukum karena telah diamanatkan oleh Undang-Undang yang berlaku. Sehingga akta yang dibuat berdasarkan hukum yang

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 538–539.

berlaku kemudian juga dapat atau memiliki fungsi hukum yang kuat yang diakui oleh Undang-Undang yang berlaku.<sup>7</sup>

Melakukan jual beli atas suatu tanah yang baik dengan pertimbangan dan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menandakan apa yang telah terjadi atas penjualan dalam egala bentuknya dapat dilanjutkan petugas PPAT. Karena PPAT yang bertugas dalam melanjutkan pembuatan akta jual beli. Namun sebagaimana lagi bahwa tidak dapat dipungkiri bahwa dalam keseharian masyarakat umum, banyak sekali transaksi jual beli tanah yang terjadi antara pembeli dan penjual tanpa memerlukan izin dari Dinas Pertanahan atau biasa disebut dengan "Jual beli di bawah tangan". Hal ini hanya di dasarkan oleh rasa saling percaya sehingga banyak dari masyarakat umum yang hanya memiliki pembeli yang memiliki perjanjian jual beli yang telah berlangsung lama dengan penjual (penjual).

Jual beli tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara menjadikan banyak bermunculan penafsiran atas hukum Islam jual beli. Maka dalam prakteknya memiliki keterkaitan dengan penjualan barang maka harus sesuai dengan hukum Islam. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya *mafsadah*, yaitu jual beli barang yang dapat menimbulkan kejelekan atau gharar. Ketika hal ini terjadi, pembeli dan penjual berharap untuk mencapai tingkat keberhasilan tertentu, yaitu mencapai kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hal. 677.

Salah satu bentuk mafsadah yang perlu dihindari adalah gharar, yang merujuk pada ketidakpastian, keraguan, atau kebingungan dalam transaksi. Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi perlu mempertimbangkan secara cermat risiko dan manfaat dari kesepakatan tersebut. Kesepakatan yang memberikan keseimbangan yang adil dan proporsional akan membantu mencegah terjadinya gharar. Utamanya harga barang yang dijual dan spesifikasi yang terkait dengan transaksi harus jelas dan pasti. Penentuan harga yang tidak pasti atau bervariasi secara signifikan dapat menciptakan gharar. Kepastian ini memberikan keadilan dan kejelasan dalam perjanjian jual beli.

Penting untuk mencapai kesepakatan yang tidak hanya menguntungkan satu pihak, tetapi juga adil bagi kedua belah pihak yang terlibat. Hal ini mencerminkan keinginan untuk mencegah praktik-praktik yang dapat merugikan salah satu atau kedua belah pihak dalam transaksi jual beli. Harapannya adalah untuk mencapai tingkat keberhasilan tertentu melalui proses negosiasi, di mana tujuan utamanya adalah menciptakan transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan keuntungan bersama.

Keberhasilan dalam negosiasi tidak hanya diukur dari hasil akhir yang menciptakan kesepakatan, tetapi juga dari kualitas hubungan antarpihak yang terjalin selama proses negosiasi. Terbentuknya hubungan saling percaya dan kerjasama adalah faktor kunci dalam mencapai keberhasilan jangka panjang. Prinsip keadilan menjadi dasar utama dalam

proses negosiasi ini. Pihak-pihak yang terlibat diharapkan untuk menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan saling menghormati kebutuhan dan hak satu sama lain. Kesepakatan yang dihasilkan seharusnya mencerminkan distribusi yang adil dari keuntungan dan beban di antara pihak-pihak yang terlibat.

Keuntungan bersama menjadi fokus sentral dalam proses negosiasi yang berhasil. Pihak-pihak harus mampu mengidentifikasi area di mana kepentingan mereka saling melengkapi, menciptakan win-win solution. Dengan mencari keuntungan bersama, negosiasi dapat menjadi sarana untuk meningkatkan kolaborasi jangka panjang dan menghasilkan hasil yang berkelanjutan. Selain itu, transparansi dan komunikasi yang efektif adalah elemen penting dalam mencapai tujuan keadilan dan keuntungan bersama. Pihak-pihak harus terbuka mengenai kebutuhan dan batasan mereka, serta bersedia bekerja sama untuk menemukan solusi yang memenuhi kepentingan masing-masing.

Peraturan ini dapat di terapkan melalui jual beli tanah, dengan menggunakan bantuan PPAT. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang tertuang pada Nomor 24 Tahun 1997 yang berkaitan tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang oleh PPAT. Sehingga dengan adanya akta yang memang benar dikeluarkan oleh PPAT kemudian tanah tersebut memiliki legalitas dasar ketika hendak dilakukan atau dibuat sertifikat tanah di Kantor Pertanahan. Terlebih lagi, tanah tersebut merupakan tanah

jual beli, maka wajib bagi pembeli untuk memiliki akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai tindakan awal supaya tidak menyulitkan mengenai legalitas tanah dikemudian hari.

Pasca pemberlakuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat perubahan pola pembelian tanah di Indonesia. Ini menjadi pandangan umum karena sebelumnya proses jual beli tanah hanya dibuktikan atau cukup dilakukan dengan perjanjian informal saja. Sejak pemberlakuan hal tersebut, kemudian pola jual beli tanah mengalami perubahan yang signifikan. Para pelaku transaksi tidak lagi dapat mengandalkan perjanjian informal semata, melainkan harus menjalankan proses penjualan dengan cermat dan dalam transaksi yang dilakukan.

Jual beli tanah dengan adanya akta dari PPAT yang mana akan berfungsi sebagai penengah yang memiliki wewenang hukum untuk menyusun akta tanah yang sah dan resmi. Sebagaimana dalam kasus yang pernah terjadi yaitu Putusan PN SLEMAN Nomor 132/Pdt.G/2013/PN.Slmn Tanggal 25 Maret 2014 — Perdata : - Ny.Lie Anita,DKK X - Ny. H.Nafsir Fauzi.,S.H. Sebagaimana terjadinya sengketa atas 6 bidang tanah. Hal ini menjadi kasus yang bersengketa padahal sudah melakukan jual beli di hadapan petugas PPAT. Dalam kasus ini, Majelis Hakim mempertimbangkan atas keluh kesah penggugat agar si penggugat membuktikan dalil dalinya atas gugatannya. Maka gugatan Penggugatkini harusnya memang patut dikabulkan. Hakim kemudian memutus dengan Putusan Perdata Gugatan Nomor.175/Pdt.G/2020/PN.Smn yang berada

dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No. 4160/Sidomoyo, Surat Ukur No.00415/2005, tanggal 5 Januari 2005, luas yaitu 361 M persegi, tercatat atas nama Nyonya Hajjah Daru Purwaningsih, Sarjana Hukum, yang terletak di Jalan Godean, Km.7,5, Gesikan, Desa Sidomoyo, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman.<sup>8</sup>

Akta tersebut, yang mencatat kesepakatan antara penjual dan pembeli, tidak hanya menjadi representasi fisik dari transaksi, tetapi juga mengindikasikan pembayaran dan tidak adanya sesuatu yang wanprestasi antara penjual dan pembeli. Dokumen ini juga mencerminkan bahwa tujuan dari perbuatan hukum ini adalah untuk mengurus kepemilikan tanah yang sah secara hukum. Menjadikan kepuhan atas keabsahan hukum, akta tersebut menyatakan bahwa pembeli, atau pihak yang menerima hak, kini resmi menjadi pemilik baru tanah tersebut. Maka para pihak yang terlibat dalam transaksi menghadiri PPAT untuk menyusun akta jual beli, tanda tangan pada dokumen ini menjadi bukti nyata pelaksanaan perbuatan hukum jual beli tanah.

Penelitian serupa yang dilaksanakan Sigit Dwi Santoso menjelaskan bahwa Putusan MA Nomor 787K/Pdt/2013 memberikan kekuatan perlindungan hukum dengan putusan bahwa penjualan barang yang tidak sesuai dengan definisi adat adalah tidak adil. Hakim kemudian memutus bahwa pejabat PPAR pada dasarnya harus bersikap positif dalam

---

<sup>8</sup> Data putusan nomor 32/PDT/2021/PT YYK diakses melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id pada Juli 2023.

pemenuhan kelengkapan administrasi dan bertanggung jawab atas wali dan gugatan jika ada, pidana perdata jika timbul dan segenap kode etik yang berhubungan dengan pembuatan akta tanah.<sup>9</sup> Hendryan Thendean dalam penelitian serupa lainnya, menjelaskan bahwa jual beli tanah melalui atau dengan adanya akta tanah akan menjadi sesuatu yang mengikat dan ini menjadi unsur mendasar yang sesuai dengan Pasal 1338 serta dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), dan perselisihan yang terjadi hanya sebatas pada masalah pembelian pada saat pelelangan yang akan datang.<sup>10</sup>

Penelitian Damayanti menjelaskan bahwa dalam temuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut: Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, penjualan tanah dianggap sebagai transaksi pribadi, bahkan ketika tidak dilakukan di bawah pengawasanPejabat PembuatAktatTanah (PPAT). 2) Menjual tanah di bawah nilai pasar kepada para pembeli harus dihindari karena dampaknya akan menimbulkan persoalan ketika memasuki proses atau tahap pendaftaran sertifikat tanah. Sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 kemudian ditetapkan bahwa jika perjanjian tersebut

---

<sup>9</sup> Sigit Dwi Santoso. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi KasusPutusan Mahkamah Agung No.787K/Pdt/2013)*. Diss. Universitas Narotama Surabaya, 2018.

<sup>10</sup> Hendryan Thendean. "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 Kuhperdata." *Lex Privatum* 5.2 (2017).

telah disahkan oleh pejabat PPAT, maka hak kepemilikan atas tanah dapat dialihkan.<sup>11</sup>

Keberadaan pejabat PPAT menjadi penting dalam jual beli tanah, karena dengan catatan administratifnya menjadi payung hukum yang jelas dan diakui oleh Undang-Undang. Hal ini mencakup pejabat PPAT bertanggung jawab untuk mencatat dan membuat Akta Jual Beli Tanah, yang menjadi dokumen resmi yang mencatat detail transaksi antara penjual dan pembeli. Akta ini mencakup informasi penting seperti identitas pihak yang terlibat, deskripsi tanah, harga jual, serta syarat-syarat dan ketentuan lainnya yang berkaitan dengan transaksi. Disisi yang lain, juga masih terdapat adanya jual beli tanah tanpa melalui PPAT, sehingga penting diketahui kerangka dan konsep hukum yang mengatur pola hukum ini dalam konteks hukum positif Indonesia. Dengan proses yang sesuai konsep hukum yang berlaku kemudian akan menghasilkan proses jual beli yang sah sesuai hukum baik dengan atau tanpa adanya PPAT.

Keberadaan pejabat PPAT secara administratif memberikan jaminan bahwa proses jual beli tanah dilakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan memiliki catatan administratif yang lengkap dan sah, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki kepastian hukum dan perlindungan terhadap kemungkinan sengketa di masa depan. Namun, jika penjualan tersebut belum direalisasikan, penulis

---

<sup>11</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Lex Privatum* 8.2 (2020).

juga ingin menganalisis transaksi-transaksi sebelumnya yang telah menghasilkan penjualan di kemudian hari atau di tempat lain, dan dalam artikel ini, penulis juga ingin memeriksa transaksi-transaksi yang telah menunjukkan landasan hukum yang kuat. Sesuai uraian tersebut kemudian peneliti menentukan judul "Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Hukum Islam."

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah:penelitian ini mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan:

1. Bagaimanakah keabsahan Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimanakah penyelesaian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?
3. Apa saja resiko yang timbul dari jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli dari PPAT berdasarkan *mafsadah*?

## C. Tujuan Penelitian Dan Kegunaan

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui keabsahan Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- b. Untuk mengetahui penyelesaian jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
- c. Untuk mengetahui resiko yang timbul dari jual beli tanah tanpa adanya akta jual beli dari PPAT berdasarkan *mafsadah*.

## 2. Manfaat Penelitian

- a. Kajian ini dapat menggambarkan jual beli tanah tanpa melibatkan pihak ketiga yaitu pejabat PPAT agar setiap orang kemudian mampu mengerti dan memahami status hukum, landasan hukum, dan prosedur atas penanganan jual beli tanah tanpa melibatkan pejabat PPAT. Sehingga kajian ini dapat menjadi panduan bagi para pembaca dalam memahami kasus yang ada mengenai jual beli tanah tanpa melibatkan pejabat PPAT.
- b. Manfaat teoritis kajian ini dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan keilmuan hukum, khususnya hal-hal yang berhubungan dengan aturan jual beli tanah dengan atau tanpa melalui pejabat PPAT.
- c. Manfaat praktis kajian ini memberikan edukasi kepada masyarakat luas sehingga lebih mengetahui mengenai hukum dan proses jual beli tanah, baik dengan menggunakan pejabat PPAT ataupun yang tidak menggunakannya. Serta mengetahui dampak hukum yang ditimbulkan dalam jual beli tanah yang dilengkapi dengan akta tanah dan atau yang tidak dilengkapi dengan akta tanah.

## D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka dalam penelitian ini tentunya memadukan beberapa kajian penelitian relevan dengan penelitian ini yang berhubungan dengan jual beli tanah tanpa adanya pejabat PPAT. Beberapa telaah pustaka yang relevan ditujukan untuk memberikan gambaran penelitian ini dilaksanakan sehingga memberikan kontribusi keilmuan yang terbaharukan. Khususnya dalam tesis ini yaitu sebagai bahan penguatan kajian, beberapa penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian Sigit Dwi Santoso menjelaskan bahwa adanya Putusan MA Nomor.787 K/Pdt/2013 hakim memutuskan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli, dalam pembelian tersebut dinyatakan bahwa barang yang tidak sesuai dengan definisi adat adalah tidak adil dalam kasus ini. Kemudian mengenai pejabat PPAT dalam kasus ini, ia sebagai pihak yang berkewenangan mengeluarkan dengan sah akta tanah juga memiliki tanggung jawab administratif secara mutlak serta tanggung jawab wali dan gugat, tanggung jawab dalam ranah pidana dan perdata, dan juga harus menjunjung kode etik sebagai pejabat PPAT.<sup>12</sup>
2. Penelitian Hendryan Thendean menjelaskan bahwa jual beli yang tidak melibatkan pejabat PPAT dapat dilaksanakan dengan mengacu pada uu Perdata pasal 1338 dan 1320, kedua pasal ini menjelaskan mengenai

---

<sup>12</sup> Sigit Dwi Santoso. *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.787K/Pdt/2013)*. Diss. Universitas Narotama Surabaya, 2018.

proses jual beli. Proses dapat dilaksanakan dengan melibatkan Pengadilan Negeri yang memberi nasihat hukum kepada pihak penjual maupun pembangun, dengan catatan yang mana upaya ini dilaksanakan sebagai bagian transaksi yang jujur atas tanahnya.<sup>13</sup>

3. Penelitian Bahira Safriadi menjelaskan bahwa langkah dalam sistem hukum yang digunakan oleh pemerintah Republik Jantho yang merupakan bagian adat setempat bertumpu pada argumen hukum yang jelas dan logis, norma-norma hukum, dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku terkait dengan informasi faktual secara konsisten untuk menyelesaikan sengketa hukum yang dapat diselesaikan melalui jalur pengadilan. Sehingga letak hukum adat menjadi acuan dasar masyarakat setempat, meskipun pada dasarnya terdapat pengadilan pemerintah yang menjadi acuan utama masyarakat dalam menyelesaikan persoalan hukum.<sup>14</sup>

4. Penelitian Juliana Rafika, menunjukkan bahwa penekanan dalam hukum Islam lebih tertumpu pada praktik akad jual beli, khususnya dalam kajian penelitian terdahulu yang membahas pada bisnis real estat dengan sistem kredit yang sebagian besar tidak aktif disebabkan

---

<sup>13</sup> Hendryan Thendean. "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 Kuhperdata." *Lex Privatum* 5.2 (2017).

<sup>14</sup> Bahirah Safriadi, *Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/pdt. G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/pdt. G/2018/PN-Jth)*. Diss. UIN AR-RANIRY, 2020.

oleh perubahan akad secara periodik, yang menghasilkan dua akad, yang membuat pembelian real estat menjadi sulit.<sup>15</sup>

5. Penelitian Dina Setiani dan Kholishayatuddin menjelaskan bahwa dalam penelitiannya menunjukkan dari perspektif Islam, status kepemilikan tanah dalam jual beli susu at-tam dianggap sebagai milik sempurna, sedangkan dalam jual beli teahanan, statusnya adalah milik tidak sempurna, atau susu naqish. Jual beli tanah tunduk pada persyaratan dari pembeli dan penjual, proses yang dilaksanakan pasca tercapainya atau terpenuhinya syarat jual beli maka transaksi dinyatakan selesai dan sah. Kebiasaan masyarakat untuk menjual tanah di bawah batas yang berlaku saat ini dikenal dengan istilah "Urf."<sup>16</sup>
6. Penelitian Damayanti menjelaskan bahwa dalam temuan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut: Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, penjualan tanah dianggap sebagai transaksi pribadi, bahkan ketika tidak dilakukan di bawah pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2) Menjual tanah di bawah nilai pasar kepada para pembeli harus dihindari karena dampaknya akan menimbulkan persoalan ketika memasuki proses atau tahap pendaftaran sertifikat tanah. Sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>15</sup> Rafika Juliana, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi Di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)*. Diss. UIN Raden Intan Lampung, 2020.

<sup>16</sup> Dina Setiani dan Kholishayatuddin. "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Pertanahan." *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Studi Syariah, Hukum dan Filantropi* 4.1 (2022), hal. 87-100.

kemudian ditetapkan bahwa jika perjanjian tersebut telah disahkan oleh pejabat PPAT, maka hak kepemilikan atas tanah dapat dialihkan.<sup>17</sup>

7. Penelitian Pratama dan Djajaputra menjelaskan bahwa dari penelitian ini pejabat PPAT yang mana dalam membuat AJB tanpa pemahaman dan tujuan dari pemilik benda membawa kerugian kepada pemiliknya. Kemudian dilaksanakan upaya perdata dan timbulah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim merupakan alat untuk menegakkan hukum dan melawan kezaliman. KUH Perdata Pasal 1365 menjadi salah satu landasan utamanya bahwa terdapat unsur yang melanggar hukum. Penggugat menimbulkan kerugian dengan kewajiban hukum pelaku. Sebagaimana dinyatakan dengan jelas, PPAT dapat diturunkan dari Pasal 263 ayat (2) KUHP.<sup>18</sup>
8. Penelitian Haning dan Mujiburrohman menjelaskan bahwa jual beli tanah yang dilakukan tanpa persetujuan atau melibatkan pihak pejabat PPAT tetap dianggap sah, sehingga dapat ditafsirkan bahwa tanpa PPAT juga tetap sah. Namun terdapat catatan pentingnya dalam penelitian ini, ketika proses jual beli tidak melalui pejabat PPAT maka status hukumnya adalah tidak berkekuatan hukum. Meskipun penjualan tersebut sah, itu hanya bertumpu pada penjualan yang

---

<sup>17</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Lex Privatum* 8.2 (2020).

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 337.

mengikat melalui perjanjian yang telah dibuat dan persetujuan para pihak yang terlibat dalam penjualan tersebut.<sup>19</sup>

9. Penelitian Gaol menjelaskan beberapa temuan, yaitu: 1) Mengacu pada pasal 1320 KUH Perdata yang mana pasal ini menjelaskan mengenai syarat sahnya sebuah jual beli tanah yang mana harus melalui pejabat PPAT. Hal ini mengacu pada PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, upaya ini dilaksanakan sebagai bentuk menjamin kekuatan hukum atas jual beli tanah yang dilaksanakan. 2). Kebanyakan masyarakat tidak melakukan proses jual beli tanah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Mayoritas adalah mereka masyarakat banyak melakukan proses penjualan dan pembelian tidak resmi dan lebih banyak menggunakan asas "tunai" dan "terang" dalam hukum, yang berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari.<sup>20</sup>
10. Penelitian Pradipta dan Nugraheni menunjukkan bahwa alasan masyarakat Desa Nampurejo melakukan praktik jual beli tanah di bawah tangan dengan tidak melibarkan PPAT dengan alasan masyarakat merasa dikhianati dan tidak dipercaya oleh Kepala Desa. Terdapat salah satu kasus, yaitu sengketa hukum yang muncul dari lelang jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan Kepala Desa Nampurejo adalah terkait dengan peralihan kepemilikan dari pihak penjualan

---

<sup>19</sup> Haning, K. E., dan Mujiburohman, D. A. Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 20(5), 2021, hal. 33-38.

<sup>20</sup> Helena Lumban Gaol, "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanah Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)." *Lex Privatum* 10.1 (2022).

kepada pihak pembeli di Kantor Pertanahan Purworejo. Sengketa hukum lainnya muncul ketika pihak penjual sudah terlanjur meninggalkan dunia dan perlu melanjutkan tahapan penjualan dan pembelian tanah sesegera mungkin. Ketiga, proses perlindungan hukum untuk pihak pembeli atas praktik jual beli tanah secara lelang dihadapan Kepala Desa tidak dapat dilakukan secara praktis murni, kecuali jika ada akta jual beli tanah secara lelang.<sup>21</sup>

## E. Kerangka Teoretis

Permasalahan yang muncul terkait pertanahan tidak dapat diabaikan begitu saja, dalam kehidupan sehari-hari masyarakat umum, banyak sekali terjadi pembelian atau penjualan tanah tidak memiliki akta tanah. Artinya ketika proses jual beli berlangsung tidak melibatkan pejabat PPAT. Upaya ini juga menjadi hal yang terjadi di masyarakat, yang mana proses jual beli hanya dilaksanakan dengan perjanjian atau dengan diketahui oleh pihak pejabat setempat, misalnya pejabat desa. Sehingga juga masih banyak ketika proses balik nama tanah, akan mengalami kesulitan dalam proses dan upaya yang dilaksanakan. Ini menjadi efek dari proses awal jual beli yang tidak memiliki akta tanah, meskipun secara hukum jual beli tanpa melibatkan pejabat PPAT merupakan sebuah hal yang sah.

---

<sup>21</sup> Gilang Dwi Pradipta., *Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Nampurejo Kabupaten Purworejo Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Diss. Universitas Gadjah Mada, 2022.

Dampak dari proses jual beli yang tidak diakui Undang-Undang tersebut kemudian akan menimbulkan dampak perdata bahkan banyak dalam pengadilan yang menangani kasus serupa menjadi kasus pidana. Sebagai contoh, kasus yang melibatkan kredit dapat dikaitkan dengan konsekuensi jika setelah dibayar lunas, sertifikat penjual belum diselesaikan oleh penjual. Namun, hal ini dinyatakan dalam surat pernyataan bahwa sertifikat akan selesai di bank penjual, sehingga pembeli tidak mengetahui situasi tersebut. Oleh karena itu, termasuk apapun bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu jual beli atau lelang maka tetap penting dilakukan atau dibuat akta tanah yang dibentuk oleh pejabat PPAT sehingga tidak menghasilkan dampak negatif dikemudian hari.

Upaya jual beli tanah pada dasarnya juga akan melahirkan sebuah konsensus yang juga juga dikenal sebagai kesepakatan, adalah langkah pertama yang harusnya dilalui, oleh para petugasnya dalam pembuatan akta tertentu. Jika kerja sama semacam ini merupakan langkah pertama yang diambil oleh pihak-pihak yang memulai investigasi, maka diskusi mengenai kapan kerja sama tersebut benar-benar terjadi akan muncul. Beberapa teori mengenai konsensus ini yang muncul adalah:

- a. Teori kehendak atau *Wils Theory*) merupakan sebuah teori yang didasari persesuaian oleh para pihak terlibat menjadi kunci terjadinya sebuah konsensus atau perjanjian yang akan disepakati. Ini menjadi dasar pokok dalam teori kehendak, adanya kesamaan pandangan antara pihak merupakan sebuah kunci pokok landasan konsensus.

- b. Teori pernyataan atau *Ultings Theory*) merupakan teori yang dimulai dengan pernyataan pengumuman atau ucapan para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Ketika teori ini telah diucapkan kemudian menjadi cikal dari konsensus yang akan dilaksanakan.
- c. Teori kepercayaan atau *Vertrouwens Theory* merupakan sebuah pandangan kepercayaan sebagai landasan kepercayaan. Namun kepercayaan disini lebih luas lagi, karena harus diketahui atau menjadi pandangan umum oleh masyarakat. Dasar ini menjadi landasan sebuah konsensus yang dilaksanakan oleh pihak terlibat.

Kesepakatan dalam sebuah perjanjian adalah muara dari segala bentuk komunikasi yang dijalankan, ini sesuai dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa kesamaan dalam kesepakatan harus dilaksanakan dengan sadar dengan tidak adanya unsur penipuan atau pemaksaan yang dilaksanakan oleh salah satu pihak. Karena ketika terdapat unsur penipuan atau pemaksaan maka perjanjian tersebut tidak akan sah sesuai KUH Perdata.

MR. Tirtaamidjaja menjelaskan mengenai konsensus atau perjanjian dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, ia menyatakan pendapatnya soal jual beli dalam konsensus yang dibentuk dengan gamblang bahwasanya proses jual beli sebuah barang adalah barang yang telah diinformasikan kepada pembeli. Sebaliknya, jual beli tidak akan dipenuhi atau akan berakhir di kemudian hari setelah syarat-syarat yang disepakati dan telah dipenuhi. Kesepakatan dalam jual beli

produk bisa dikatakan memuaskan apabila pihak pembeli merasa puas dengan barang yang dibeli.<sup>22</sup>

Jika dikaitkan dengan hukum Islam, menjual barang tanpa mengikuti akta PPAT dapat menimbulkan *mafsadah* (kerusakan) atau mudharat yang lebih rendah dari apa yang terdapat dalam kehendak penjual. Qardhawi menjelaskan bahwa *mafsadah* yang dapat mempengaruhi dalil *dharuriyah* berbeda dengan *mafsadah* yang dapat mempengaruhi dalil *hajiyah* atau *tahsiniyyah*. Artinya, kecerahan, intensitas, dan atau volume yang diperoleh *mafsadah* (kerusakan) atau *mudarat*-nya memiliki potensi tingkatan yang berbeda-beda.<sup>23</sup>

Konsep *maslahah* dan *mafsadah* tidak bisa dipisahkan, akan dijelaskan secara komprehensif mengenai permasalahan ini sesuai jalan fikir dari Imam Al-Ghazali yaitu asas yang mengatur maqashid al-syariah atas dasar *maslahah* dan *mafsadah*. Asas-asas yang mempengaruhi adanya kejadian adalah maqashid al-syariah karena merupakan konsep matang yang dapat di pertanggungjawabkan keontetikanya.<sup>24</sup> Maka kemudian banyak asumsi-asumsi yang mengatasnamakan permasalahan jual beli berkaitan dengan *maqashid al-syariah* tersebutkan bahwa dalam fiqh muamalat ditetapkan sebagai syarat dan rukun. Tetapi untuk prinsipnya

---

<sup>22</sup> MR. Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta: Djambatan, 1970), hal. 24.

<sup>23</sup> Yusuf Qardhawi, *Fiqh Prioritas (Sebuah Kajian Baru Berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah)*, (Jakarta: Robbani Press, 2002), hal. 27.

<sup>24</sup> Abu Hamid Al-Ghazali, *Asâs al-Qiyâs*, (Riyadh: Maktabah al-‘Abîkân, 1994), hal. 114.

disesuaikan dengan mengarapkan datangnya *maslahah* dan tidak mengharapkan atau menghindari *mafsadah*.<sup>25</sup> Surat Al-Baqarah ayat 282 menjelaskan mengenai jual beli, yaitu sebagai berikut:

يأيها الذين ءامنوا إِذَا تدابِرْتُم بِدِينِ إِلَى أَجْلٍ مُسْمَى فَاکتُبُوهُ وَلِيکتبَ بَيْنَکُمْ كاتب بالعدل وَلَا يَأْبَ کاتب أَنْ يَکتبَ كَمَا عَلِمَهُ اللَّهُ فَلِيکتبَ وَلِيمَلِ الذِّي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلِيَتَقَرَّرَ اللَّهُ رَبُّهُ وَلَا يَبْخُسَ مِنْهُ شَيْءًا فَإِنْ كَانَ الذِّي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ لَا يُسْتَطِعُ أَنْ يَمْلِهُ فَلِيَمَلِ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدِينَ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رِجَالٌ فَرِجَلٌ وَامْرَأَتَانِ مِنْ تَرْضُونَ مِنَ الشَّهَادَاءِ أَنْ تَضْلِلَ إِحْدَاهُمَا فَتَذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشَّهَادَاءِ إِذَا مَا دَعَوْا وَلَا تَسْعُمُوا أَنْ تَکتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجْلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تَجْرِيَةً حَاضِرَةً تَدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جَنَاحٌ لَا تَکتُبُوهَا وَأَشْهُدُوا إِذَا تَبَعَّتْ وَلَا يَضَارُ کاتبَ وَلَا شَهِيدًا وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فَسْوَقٌ بَكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلَيْمٌ ﴿٢٨٢﴾

Istilah memiliki pemahaman dalam bahasa arab berupa *tadayantum* yang mana mengacu pada QS Al-Baqarah ayat 282 tersebut, dalam Tafsir At-Thabari berarti bahwa manusia berdagang, mereka menukar barang dengan waktu yang telah disepakati dan disetujui bersama, ini termasuk *qiradh*. Semua yang dapat dicapai dalam penjualan cepat disebut sebagai "hutang" terhadap penjual karena mereka belum selesai menyiapkan barang untuk pembeli. Menjual barang juga harus dilakukan dengan harga yang wajar yang dapat denegosiasikan, termasuk jual beli perabot yang denegosiasikan sampai batas waktu yang wajar jika batas waktu tersebut diketahui batasannya.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hal. 80-85.

<sup>26</sup> Abu Ja'far Muhammad bin'Jarir Ath-Thabari, *Jami' Al Bayan an Ta'wil'Ayi Al-Qur'an terj. Tafsir Ath-Thabari jilid 4*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hal. 770-779.

Melihat situasi yang ada, penulis mempertimbangkan untuk mencari kerangka hukum yang mengatur mengenai proses atau tahapan jual beli yang sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Penyusun juga mempertimbangkan langkah-langkah wajib yang harus digunakan untuk memastikan bahwa penjualan tersebut dapat berjalan dengan harga yang adil dan wajar. Jika penjualan tersebut belum dapat direalisasikan baik lokasi maupun waktu transaksinya, penyusun juga ingin menganalisa hukum yang ada dan tentunya memiliki kekuatan hukum tetap.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian dan Metode Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan dalam kajian ini merupakan *literatur review* (studi literer), arti dari penelitian literatur review adalah pendekatan sistematis untuk mengumpulkan, menilai, dan mensintesis temuan penelitian atau literatur yang relevan dalam bidang tertentu. Tetapi dalam studi ini sejalan dengan jenis studi penelitian lapangan yang dikenal sebagai "*Field Research*," yang merupakan studi sistematis yang melibatkan pengumpulan data dari area studi. Jenis tinjauan literatur yang dikombinasikan dengan penelitian longitudinal dapat memberikan analisis yang lebih komprehensif dan mendalam tentang topik atau

pertanyaan penelitian tertentu.<sup>27</sup> Penelitian ini dilakukan di kantor PPAT Dwi Fransiska Dewi. S.H.,M.Kn yang membahas tentang proses jual beli tanah tanpa adanya pejabat PPAT dalam perspektif *mafsadah*.

b. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah Sosiologis Yuridis Normatif, sosiologi adalah studi tentang agama melalui metode-metode yang mengakui pentingnya realitas agama dalam berbagai konteks sosial.<sup>28</sup> Sedangkan dalam penelitian ini, metode normatif didefinisikan sebagai metode yang berkaitan dengan halal atau haram, salah atau benar, berpahala atau berdosa dan pandangan lain yang sejalan pada sebab akibat.<sup>29</sup> Kemudian, penelitian hukum dengan menggunakan data mentah atau data semu, peneliti akan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, termasuk dokumen-dokumen hukum, putusan pengadilan, dan rekaman-rekaman resmi lainnya. Data mentah ini merupakan bahan dasar

---

<sup>27</sup> Suharismi Arikunto, *Dasar-dasar Research*, (Tarsoto: Bandung,1995), hal. 58.

<sup>28</sup> Soejono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar* , cet.1, (Jakarta: CV Rajawali, 1982), hal. 18-53.

<sup>29</sup> Khairuin Nasution, *Pengantar Studi Islam*, (Yogyakarta: TAZZAFA, 2009), hal. 153.

yang kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi tren, prinsip hukum, atau perubahan dalam praktik hukum.<sup>30</sup>

Menggabungkan tiga dimensi ini, analisis yang holistik dapat diperoleh. Metodologi penelitian ini memungkinkan kita untuk memahami suatu topik atau fenomena tidak hanya dari perspektif hukum tetapi juga dari perspektif sosial dan budaya dan realitas sehari-hari. Dengan cara ini, dimungkinkan untuk mengembangkan solusi atau kebijakan yang tidak hanya sejalan dengan hukum tetapi juga mempertimbangkan pertimbangan sosial dan normatif.

### c. Sifat Penelitian

Metodologi penelitian ini adalah deskriptif analisis yang dilaksanakan berupaya mendeskripsikan secara rinci mengenai karakteristik atau fenomena yang sedang diteliti sekaligus melakukan analisis dan interpretasi data untuk memahami mekanisme yang mendasarinya. Dalam penelitian deskriptif-analisis, peneliti berfokus pada pengembangan gambaran yang sedang dibahas. Hal ini melibatkan pengumpulan data secara sistematis dan menganalisis informasi faktual tanpa bergantung pada hipotesis yang telah ditetapkan. Akan menciptakan kerangka rinci yang memfasilitasi pemahaman menyeluruh dan mendalam

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hal. 13-14.

terhadap objek penelitian, mengakomodasi kesimpulan dan implikasi yang lebih substansial, dalam penelitian deskriptif analisis<sup>31</sup> Sumber Data dan Bahan Hukum

Penelitian yang dilaksanakan menggunakan data primer adalah data yang secara personal dikumpulkan sendiri oleh peneliti dari rangkuman pertanyaan berikut ini: UU atas dasar data sekunder yang sudah ditandatangani dan diarsipkan dalam bentuk dokumen-dokumen, misalnya: studi kasus penelitian Nomor 32/PDT/2021/PT YYK Republik Indonesia, buku-buku dan jurnal, naskah, literatur, dan karya ilmiah lain.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data utama dalam penelitian adalah wawancara yaitu komunikasi, atau dialog antara peneliti dan responden. Dan hasil yang diperoleh dari wawancara tersebut kemudian dirangkum dan dianalisis secara cermat dalam skripsi ini sehingga dapat ditarik kesimpulan yang tepat. Adapun wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan PPAT Dwi Fransiska Dweo. S.H., M.Kn., atas kasus-kasus yang pernah ditangani mengenai jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT yang kemudian menimbulkan dampak hukum. Teknik lainnya, adalah dengan studi kepustakaan

---

<sup>31</sup> Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: CV.Alfabeta, 2022), hal. 105.

dengan menggunakan rujukan pada data-data berbasis aturan atau produk hukum yang sah dan berkekuatan hukum tetap.

#### 4. Analisa Data

Analisis data adalah proses sistematis untuk mengekstraksi, menilai, mengatur, memahami, dan mengorganisasikan informasi yang terkandung dalam data. Analisis ini adalah langkah awal dalam analisis dan perumusan pertanyaan penelitian yang membutuhkan data. Analisis data pada dasarnya penting untuk membuat keputusan, mengangkat isu, atau mengklarifikasi poin-poin yang diangkat dalam konteks penelitian atau analisis yang sedang berlangsung. Adapun metode yang akan digunakan dalam penyusunan analisis data yaitu sebagai berikut:

1. Deduktif, yaitu menganalisis data karakteristik yang relatif stabil dan kemudian disempurnakan untuk menjadi output yang spesifik dan berkualitas tinggi.
2. Komparatif, atau analisis data untuk menemukan persamaan dan perbedaan secara radial, yang diikuti dengan pertimbangan akhir kesimpulan yang memiliki konsep hipotetik.

### G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

BAB I: pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II: gambaran teoretik berisi pengertian jual beli tanah, perjanjian jual beli tanah, harta bergerak dan harta tidak bergerak, dan teori mafsadah.

BAB III: gambaran umum jual beli tanah tanpa menggunakan pejabat akta pembuatan tanah (PPAT) berisi pejabat membuat akta tanah, jual beli tanah tanpa menggunakan PPAT, keuntungan dan kerugian, dan kasus jual beli tanah tanpa menggunakan pejabat PPAT.

BAB IV: analisi jual beli tanah tanpa menggunakan pejabat akta pembuatan tanah (PPAT) berisi risiko yang timbul, penyelesaian jual beli yang dilaksanakan dan keabsahan jual beli tanah melibatkan pejabat PPAT.

BAB V: Penutip berisi kesimpulan dan saran yang mana ini menjadi ihtisar penting hasil penelitian yang telah dilaksanakan. Saran juga menjadi rekomendasi dan manfaat yang ditimbulkan dalam penelitian yang telah dilaksanakan.

Bagian belakang kemudian berisi daftar pustaka beserta lampiran-lampiran, yang mana lampiran-lampiran berisi tentang data-data yang relevan dengan penelitian ini. Khususnya data pendukung yang memang menjadi penjang dalam penelitian ini.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis tentang jual beli tanah dalam perspektif hukum Islam yaitu:

1. Jual beli yang dibuat tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tanpa Akta PPAT tidak sah sesuai dengan pasal 1320 KUH-Perdata yang menjelaskan mengenai jual beli tanah yang syah dengan syaratnya, memiliki kehawatiran terjadi sengketa karena tidak dapat memunculkan sertifikat hak milik maka kemudian keabsahanya masih diragukan. Namun sesuai dengan pasal 1338 KUH-perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang yang membuatnya, setiap perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak adalah sah menurut hukum/UU yang berlak, dan di dukung dengan syarst dan rukun jual beli dalam islam itu termasuk sah karena sudah memenuhi persyaratan islam
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang di lakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan Hukum yang pasti dengan meminta putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunanya di atasnya, Hal ini dapat di lakukan melalui pendaftaran pada kantor pertanahan. Dengan putusan pengadilan negeri tersebut, maka

pihak PPAT selaku pemegang asli Sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat tanah, Sesuai dengan Strategi Keamanan Nasional saat ini, PPAT wajib melakukan proses sertifikasi resmi untuk mensertifikasi tanah yang secara efektif dapat mengidentifikasi dan mengotentikasi nama penyewa dan pemiliknya.

3. Resiko jual beli tanah tanpa menggunakan Akta PPAT lebih baik dihindari karena dikhawatirkan dapat memunculkan *mafsadah* yaitu suatu perkara yang didalamnya terdapat kerugian, tidak adil dan memunculkan gharar.



## **B. Saran**

Hasil dari kesimpulan kemudian dapat di ambil saran, yang nantinya saran tersebut dapat memnjadikan suatu permasalahan menjadi teraratas dengan baik yaitu sebagai berikut:

### **1. Bagi Akademik**

Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan pengetahuan di bidang hukumkterkait analisis penjualan dan pembelian tanpa menggunakan aktak (PPAT) yang berdasarkan hukum Islam. Kemudian diharapkan akademis dapat dijadikan sebagai sebuah kemajuan pemikiran Islam atas fenomena yang banyak terjadi.

### **2. Bagi Peneliti Selanjutnya**

Peneliti menyatakan bahwa terdapat cukup banyak data yang berkualitas baik, sehingga menghasilkan peningkatan data yang cukup tinggi. Peneliti disarankan untuk melanjutkan dengan hati-hati agar penelitiannya lebih luas.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran dan Tafsir

Hadiz Ibnu Mas'ud (HR Imam yang Lima)

Al-Imam Abul Fida Isma'il Ibnu Kasir Ad-Dimasyqi, (2000) *Tafsir Ibn Kasir terj.Tafsir Al-Qur 'an Al- 'Adzimkjuz 3*, Bandung: Sinar Baru Algesindo.

Al-Imam Abul Fida Isma'il Ibnu Kasir Ad-Dimasyqi, (2000) *Tafsir Ibn Kasir terj.Tafsir Al-Qur 'an Al- 'Adzimkjuz 3*, Bandung: Sinar Baru Algesindo

### B. Fikih dan Usul Fikih

Aprilianto, D., Zahidi, S., dan Suyuthi, A. (2022). Teori Dominasi *Maslahah* perspektif Ahmad al-Raysuni. *Akademika*, 16(2).

Asmawi. (2011). *Perbandingan Ushul Fiqh*. Jakarta: Amzah.

Djazuli, A., (2006). *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah- masalah yang Praktis)*. Jakarta: Kencana.

Ghazaly, H. A. R. (2016). *Fiqh muamalat*. Prenada Media

Ghazaly, Abdul Rahman., Ghufron Ihsan, dkk, (2015). *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Al-Ghazali, Abu Hamid. (1994). *Asâs al-Qiyâs*. Riyadh: Maktabahjal- 'Abîkân.

Harisudin, M. Noor., (2021). "The Study of Australian Government Policies on Maqasid al-Sharia Perspective." *Justicia Islamica: Jurnal Kajian Hukum dan Sosial* 18.2

- Irawati, N. (2017). Wakaf Benda Bergerak Dalam UU No. 41 Tahun 2004 Dalam Tinjauan Fiqh Mazhab Syafii. *Istidal: Jurnal Studi Hukum Islam*, 4(2), 149-162.
- Putra, F. S. (2021). Tathbiq *Maslahah* Menurut Ibn Daqiq Al-'Id (625-702 H), dalam Bab Munakahat,(Studi terhadap Kitab Ihkam Al-Ahkam Syarh 'Umdah Al-Ahkam). *Jurnal An-Nahl*, 8(1), 26-42.
- Qardhawi, Yusuf. (2002). *Fiqh Prioritas (Sebuah Kajian Baru Berdasarkan al-Quran dan as-Sunnah)*. Jakarta: Robbani Press.
- Rahman, Syafe'I. (1999). *Ilmu Ushul fiqh*. Bandung: Pustaka Setia.
- Ash-Shiddieqy, M. Hasbi. (1990). *Falsafah Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Sulikhodin. Moh Alfin., (2021). "Maqashid Syariah Perspektif Izzudin Abdi Salam." *El-Faqih: Jurnal Pemikiran dan Hukum Islam* 7.1
- Takhim, M. (2020). Saddu al-Dzari'ah dalam Muamalah Islam. AKSES: *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 14(1).
- Tiharjanti, Ummu Isfaroh. (2003). *Penerapan Saddud Zara'I Terhadap Penyakit Genetik Karier Resesif dalam Perkawinan Inbreeding*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- C. Hukum**
- Arikunto, Suharismi. (1995). *Dasar-Dasar Research*, Tarsoto: Bandung.
- Artadi, Ketut dan Dewa Nyoman Rai Asmara. (2010). *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Udayana Pers.
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).

- Gaol, H. L. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah). *Lex Privatum*, 10(1)..
- Gaurifa, B. (2022). Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Hukum*, 1(1), 12-25.
- Haning, K. E., dan Mujiburohman, D. A. (2021). Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 20(5), 33-38.
- Harsono, Boedi., (2002). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Hidayat, Anang. (2019). *Kaidah Fiqih Muamalah*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- HS. Salim., (2016). *Teknik Pembuatan Akta PPAT*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Indra, Alvindeo Pratama, dan Agung Iriantoro. (2022) "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Jual Beli Tanah Akibat Penipuan Yang Sengaja Dilakukan Oleh PPAT (Studi Putusan Perkara Nomor 1460/PID. B/2019/PN DPS)." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 2.1: 301-324.
- Ismaya, Simun. (2011). *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Juliana, Rafika., (2020). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi Di Desa Sawojajar*

- Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara). Diss. UIN Raden Intan Lampung*
- Legianty, Fanny Amelia., dan Yunanto Yunanto. (2019). "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah." *Notarius* 12.2.
- Lestari, Peni Indah., Sudirman Sudirman, dan Wahyudi Umar. (2023). "Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Transmigrasi Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Di Desa Wonua Raya Kecamatan Baito Kabupaten Konawe Selatan." *LEGITIME: Journal of Law* 1.01
- Muhamad, Abdulkadir. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mulyana, D., dan Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Nasution, Khairuin. (2009). *Pengantar Studi Islam*, Yogyakarta: Tazzafa.
- Nisya, Vivit Choirul dan Indra Yuliawan. (2023). "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Dalam Hubungan Hukum." *ADIL Indonesia Journal* 4.2
- Parwata, I. Gusti Agung Ngurah dan Shaufy Rahmi. (2021). "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Di Kabupaten Karangasem Bali." *JURNAL HUKUM STAATRECHTS* 4.1

- Pradipta, G. D. (2022). *Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Nampurejo Kabupaten Purworejo Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Pramukti, Angger Sigit dan Erdha Widayanto. (2015). *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Medpress Digital.
- Pratama, K. H., dan Djajaputra, G. (2021). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Objek Dalam Putusan Nomor 347/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Tim. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2), 711-734.
- Putri, Jenuarani Artha Adinda., (2022). "Pelaksanaan Hukum Adat Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Kepada Orang Bukan Suku Tengger Berdasarkan Asas Keadilan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 7.1
- Radhite, Dyara., (2018). *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Peizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.
- Rasda, Dewi., Muhammad Sabir Rahman, dan Bakhtiar Tijjang. (2021). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Litigasi Amsir* 9.1.

- Al-Rashid, Harun., (1986). *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ria, W. R. (2021). Harta Kekayaan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 203-216.
- Riansyah, Ahmad., et al. (2022). "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum* 1.2
- Safriadi, Bahirah. (2020). *Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tidak Hadirnya Para Pihak (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/pdt. G/2019/PN-Jth dan Putusan Nomor 10/pdt. G/2018/PN-Jth)*. Diss. UIN AR-RANIRY.
- Salindeho, John., (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Sigit Dwi., (2018). *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 787 K/Pdt/2013)*. Diss. Universitas Narotama Surabaya.
- Saputra, M. B., Martanti, Y., dan Sahril, I. (2022). Pertanggung Jawaban Ppat Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli. *SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, 1(11), 2431-2444.
- Setiani, Dina dan Ah Kholishayatuddin. (2022). "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang

- Pertanahan." *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Studi Syariah, Hukum dan Filantropi* 4.1
- Sholichah, Inti Ulfii. (2022). "Praktik Ihtikar Dalam Perdagangan Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia." *Syar'ie: Jurnal Pemikiran Ekonomi Islam* 5.2
- Soekanto, Soejono., (1982). *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: CV Rajawali.
- Soekanto, Soejono., dan Sri Mamudji, (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Sugiono. (2022). *Memahami Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Supriyadi. (2015). *Dasar-dasar Hukum Perdata Indonesia*. Kudus: Kiara Science.
- Sutedi, Adrian. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syaipudin, L. (2023). Contribution Of Young Entrepreneurs In Building The Creative Economy Of Village Communities. *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, 12(1), 80-98.
- Thendean, Hendryan., (2017). "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 Kuhperdata." *Lex Privatum* 5.2.
- Tirtaamidjaja, MR., (1970). *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Jakarta: Djambatan.

Umakaapa., Abdul Raffyq., (2022). "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998." *LEX ADMINISTRATUM* 10.6

Yusup, I., dan Lubis, S. (2023). Istibdal Wakaf Harta Bergerak Dan Tidak Bergerak Menurut Undang-Undang Wakaf Dan Mazhab Syafi'i. *Journal Smart Law*, 1(2), 81-91.

