

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN  
DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**(Studi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)**

**SKRIPSI**



Diajukan Kepada

Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Oleh :

**Sinta Halisa Putri**

**NIM. 192.111.104**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI ISLAM**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN MAS SAID SURAKARTA**

**2023**

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN  
DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**(Studi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:


**Sinta Halisa Putri**

**NIM. 192.111.104**

Surakarta, 18 Januari 2023

Disetujui dan Disahkan Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi



Mansur Efendi, S.H.I., M.Si.

NIP. 19800126 201411 1 003

## SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : SINTA HALISA PUTRI

NIM : 192111104

PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan bahwa penelitian skripsi berjudul **“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)”**

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 18 Januari 2023



Sinta Halisa Putri

Mansur Efendi, S.H.I., M.Si.

Dosen Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdr : Sinta Halisa Putri

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN)

Raden Mas Said Surakarta

Di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Sinta Halisa Putri NIM: 19.21. 1.1. 104 yang berjudul:

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN  
DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi  
di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)**

Sudah dapat dimunaqasyahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqasahkan dalam waktu dekat. Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 18 Januari 2023

Dosen Pembimbing



Mansur Efendi, S.H.I., M.Si.

NIP. 19800126 201411 1 003

## PENGESAHAN

### KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

(Studi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)

Disusun Oleh:

**Sinta Halisa Putri**

**NIM. 192.111.104**

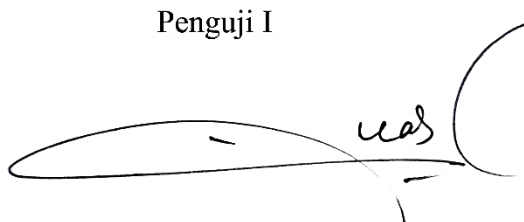
Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosyah

Pada hari Senin Tanggal 27 Februari 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar

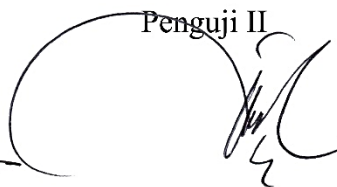
Sarjana Hukum (Di Bidang Ekonomi Syariah)

Penguji I



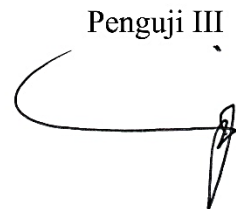
(Dr. Rial Fu'adi, S.Ag., M.Ag.)  
NIP. 19720803 200003 1 001

Penguji II



(Yoga Purnama, S.Pd., M.Pd.)  
NIP. 19890722 201701 1 176

Penguji III



(Al Farabi, M.HI.)  
NIP. 19871209 201903 1 009

Dekan Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri Raden Mas Said



**Dr. Israil Yahya, S. Ag., M. A.**  
NIP. 19750409 199903 1 001

## **MOTTO**

“Keberhasilan bukanlah milik orang yang pintar. Keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha”

(B.J. Habibie)

“Satu-satunya perbedaan antara sukses dan gagal adalah kemampuan untuk mengambil tindakan”

(Alexander Graham Bell)

## **PERSEMBAHAN**

Dalam perjuangan yang penuh dengan pola pemikiran, suasana hati yang tidak konsisten, serta air mata yang tak ada habisnya, kupersembahkan dengan segenap rasa syukur kepada Allah SWT dan kerendahan hati atas karya skripsi ku ini untuk orang-orang yang berkontribusi di dalamnya, khususnya untuk:

1. Kedua orang tuaku, Haidi Yono Putra seorang pahlawan dalam keluargaku dan Lis Setiawati yang telah membesarkan, membimbing, mengarahkan, memberiku bekal hidup, dan mendoakanku disetiap waktu dengan penuh rasa kasih sayang dan harapan. Kalian adalah semangatku.
2. Adikku Lody Arista Dwinata yang sangat saya sayangi, semoga Allah selalu menyertaimu.
3. Keluarga besarku dan saudara-saudaraku yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terima kasih atas support dan doa restunya semoga diridhoi Allah SWT.
4. Bapak Mansur Efendi, S.H.I., M.Si. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing saya dalam menyusun skripsi ini.
5. Dosen-dosen Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah membimbing dan mendidikku.
6. Sahabat-sahabatku, Rofiqoh Yulia Citra, Iva Lila Amelia, Zulaikha Nur Fatimah, dan Wahyu Nur Hidayah. Terimakasih atas dukungan, motivasi, dan semangat yang diberikan sehingga saya mampu menyelesaikan skripsi ini.
7. Semua rekan-rekan seperjuangan dan teman-teman kuliahku angkatan 2019, khususnya untuk temanku program studi Hukum Ekonomi Syariah kelas C.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis akan mendapat ridha dan pahala dari Allah SWT. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang dipakai dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah :

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Sedangkan, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian yang lain dilambangkan dengan huruf serta tanda sekaligus. Daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin adalah sebagai berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Šad	Š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)



ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	...'	Komater balik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	...'	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

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

### a. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَـ(	Fathah	A	A
ـِـ(	Kasrah	I	I
( ُ )	Dammah	U	U

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Žukira

3.	يذهب	Yazhabu
----	------	---------

### b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ ي	Fathah dan ya	Ai	a dan i
أ و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	Kaifa
2.	حول	Haula

### 3. Maddah

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
أ...ي	Kasrah dan ya	Ī	i dangaris di atas
أ...و	Dammah dan Wau	Ū	u dangaris di atas

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu

4.	رَم	Ramā
----	-----	------

#### 4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua:

- Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah atau dhammah transliterasinya adalah /t/.
- Ta Marbutāh mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.
- Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	Raudah al-aṭfāl
2.	طلحة	Ṭalḥah

#### 5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau Tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda Syaddah atau Tasydid. Dalam transliterasi ini tanda Syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda Syaddah itu.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbanā
2.	نَزَّلَ	Nazzala

#### 6. Kata Sandang

Kata Sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan huruf yaitu ال. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti huruf Qamariyyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah di transliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan huruf Syamsiyyah dan Qamariyyah, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata hubung.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	Ar-rajala
2.	الجلال	Al-Jalālu

## 7. Hamzah

Sebagaimana telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terletak di awal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab huruf alif.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	Akala
2.	تأخذون	Ta'khuzūna
3.	النَّوْ	An-Nau'

## 8. Huruf Kapital

Sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Apabila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangannya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan jika peulisan tersebut disatukan dengan yang lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وما محمد إلا رسول	Wa mā Muhammadun illā rasūl
2.	الحمد لله رب العالمين	Al-ḥamdu lillahi rabbil 'ālamīna

## 9. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, ism, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan dua cara yaitu bisa dipisahkan pada setiap kata atau bisa dirangkaikan.

Contoh:

No.	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وإن الله لهو خير الرازقين	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqin/ Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn
2.	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna/ Fa auful-kaila wal mīzāna

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)”**

Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta. Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudhofir, S.Ag. M.Pd., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
2. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Dr. Drs. Ah.Kholis Hayatuddin. M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam.
4. Bapak Muh. Julijanto., S.Ag., M.Ag., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah.

5. Bapak Dr. Muh. Nashirudin, M.A., M.Ag., selaku Dosen Pembimbing Akademik Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syari'ah.
6. Bapak Mansur Efendi, S.H.I., M.Si., selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan banyak perhatian, waktu, dan bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsi.
7. Dewan Penguji yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penulisan yang lebih baik.
8. Bapak Wedy Asmara, SH, Sp.Not yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Kantor Notaris Wedy Asmara, SH, Sp.Not.
9. Seluruh Staff Karyawan Kantor Notaris Wedy Asmara, SH, Sp.Not yang meluangkan waktu untuk membantu dalam kelancaran penyusunan skripsi ini.
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
11. Orang tuaku tercinta, terima kasih atas doa, cinta, kasih sayang, bekal hidup, dan pengorbanan yang tak pernah ada habisnya yang tidak bisa penulis ungkapkan dengan kata-kata.
12. Semua rekan-rekan seperjuangan angkatan 2019 khususnya Program Studi Hukum Ekonomi Syariah kelas C yang telah memberikan keceriaan kepada penulis selama penulis menempuh studi di UIN Raden Mas Said Surakarta.

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa maupun berkontribusi dan membantu baik moril maupun spiritnya dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk semua pihak.

*Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Surakarta, 18 Januari 2023

Penulis

**Sinta Halisa Putri**

**NIM. 192.111.104**



## ABSTRAK

Sinta Halisa Putri, NIM: 192.111.104 **“KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DALAM TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)”**.

Seiring dengan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks tidak menutup kemungkinan masalah dalam bidang muamalah juga semakin kompleks salah satunya mengenai jual beli atas tanah. Dalam penelitian ini jual beli tanah dilakukan pada tanah yang masih berstatus sita namun transaksi jual beli telah terjadi. Oleh karena itu diperlukan aturan hukum untuk menentukan keabsahan suatu transaksi jual beli semacam ini agar tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan praktik jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan di Kantor Notaris Wedy Asmara kemudian menganalisa mengenai keabsahan jual beli tersebut dengan tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian ini menjadikan bahan pustaka sebagai sumber data utama serta acuan pokok yaitu Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang membahas pokok permasalahan dalam penelitian ini. Sumber data penelitian terdiri dari data primer (langsung) hasil wawancara dengan pihak terkait dan data sekunder (tidak langsung) berupa dokumen-dokumen, buku, catatan, transkrip, dan lain sebagainya. Data relevan yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teori akad jual beli menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan karena menurut Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not telah memenuhi persyaratan yaitu terdapat pihak-pihak, objek akad, dan kesepakatan. Namun setelah transaksi dilakukan ditemukan data dimana mengenai objek jual beli tidak memenuhi syarat karena barang yang menjadi objek akad belum sempurna atas kepemilikan yaitu sertifikat tanah masih dalam status sita. Jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi ketentuan yang menjadi sahnya jual beli dimana terletak pada objek akad dan jual beli ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 24 mengenai syarat objek akad, Pasal 73, Pasal 76, dan Pasal 95 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Kata Kunci : *Jual Beli, Objek Sita, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*

## **ABSTRACT**

*Sinta Halisa Putri, NIM: 192.111.104 “THE VALIDITY OF THE SALE AND PURCHASE OF LAND WITH THE STATUS OF COLLATERAL CONFISCATION IN THE REVIEW OF THE SHARIA ECONOMIC LAW COMPILATION (Study in Notary Office WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)”.*

*Often with increasingly complex community needs, it is possible that problems in the field of muamalah are also increasingly complex, one of which is the sale and purchase of land. In this study, buying and selling of land is carried out on land that is still in confiscation status but a sale and purchase transaction has taken place. Therefore a legal rule is needed to determine the legitimacy of a sale and purchase transaction of this kind so as not to cause harm to either party. The purpose of this study is to describe the practice of buying and selling land that is still under confiscation at the Wedy Asmara Notary Office and then to analyze the validity of the sale and purchase by reviewing the Compilation of Sharia Economic Law.*

*This research is a library research. This study uses library materials as the main data source as well as the main reference, namely the Compilation of Sharia Economic Law which discusses the main issues in this study. Sources of research data consist of primary (direct) results interview with related parties and secondary (indirect) in the form of documents, books, notes, transcripts, and so forth. The relevant data that obtained will be analyzed using the theory of sale and purchase contracts according to the Compilation of Sharia Economic Law.*

*The result of this study indicate that the showed that the land sale and purchase transaction was carried out because according to the office of Notary Wedy Asmara, SH, Sp.Not it had fulfilled the requirements, namely there were parties, contract objects, and agreements. However, after the transaction was carried out data was found where the object of sale and purchase did not meet the requirements because the goods that were the object of the contract were not incomplete in ownership, namely the land certificate was still in confiscation status. The sale and purchase of land which is still under confiscation at the office of Notary Wedy Asmara, SH, Sp.Not is said to be invalid because it does not fulfill the conditions that make a sale and purchase valid where it is located on the object of the contract and this sale and purchase is not in accordance with the provisions of chapter 24 regarding the terms of the object, chapter 73, chapter 76, and chapter 95 Compilation of Sharia Economic Law.*

*Keywords : Sale and Purchase, Confiscated object, Compilation of Sharia Economic Law*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI.....	iii
HALAMAN NOTA DINAS .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN MUNAQOSYAH.....	v
HALAMAN MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR .....	xiv
ABSTRAK .....	xvii
DAFTAR ISI.....	xix

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Teori.....	8
F. Tinjauan Pustaka .....	11
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penelitian .....	25

### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD JUAL BELI MENURUT KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

A. Akad Jual Beli Menurut KHES.....	28
-------------------------------------	----

**BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DI KANTOR NOTARIS WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

- A. Gambaran Lokasi Penelitian ..... 55
- B. Gambaran Umum Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ..... 60

**BAB IV ANALISIS TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DI KANTOR NOTARIS WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

- A. Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ..... 72
- B. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Keabsahan Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ..... 79

**BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 92
- B. Saran..... 95

DAFTAR PUSTAKA ..... 96

LAMPIRAN-LAMPIRAN..... 101

DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... 107

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Di era modern saat ini kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks dan perlunya jasa-jasa yang dapat membantu serta mempermudah segala kebutuhan dan urusan masyarakat yang kompleks tersebut agar terpenuhi. Kebutuhan tersebut dapat diklasifikasikan dari berbagai kategori meliputi kebutuhan fisik, psikis, biologis, ekonomi, dan hukum.<sup>1</sup> Dalam hal ini hukum berfungsi untuk mengendalikan masyarakat di mana yang dibutuhkan yaitu hukum yang responsif yakni sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks ini. Semakin berkembangnya zaman, banyak sekali pelayanan dalam bidang jasa untuk masyarakat yang dapat mempermudah segala urusannya khususnya dalam bidang hukum. Pelayanan jasa dalam bidang hukum terbagi beberapa macam salah satunya pada sektor kenotariatan.

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara tidak menerima honorarium dari negara melainkan menerima honorarium dari jasa hukum yang diberikan kepada masyarakat sesuai dengan

---

<sup>1</sup> Sujarwo dan Erma Kusumawardani, *Analisis Kebutuhan Masyarakat*, (Depok: RAJAWALI PERS, 2020), hlm. 15.

kewenangannya.<sup>2</sup> Jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P). Menurut Pasal 1 angka 1 UUJN-P “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Dalam hal ini Notaris memiliki ketersinggungan terhadap segala perbuatan, perjanjian, perikatan, dan segala ketetapan.<sup>3</sup>

Di Indonesia, para notaris berhimpun dalam sebuah wadah perkumpulan yang bernama I.N.I (Ikatan Notaris Indonesia). I.N.I merupakan perkumpulan notaris yang legal dan telah berbadan hukum sesuai dengan SK Menteri Kehakiman Republik Indonesia Tanggal 23 Januari 1995 Nomor C2-10221.HT.01.06. Sebagai organisasi perkumpulan notaris, I.N.I menaungi kegiatan praktik notaris-notaris di Indonesia.<sup>4</sup> Pada penelitian ini Notaris Wedy Asmara merupakan ketua dari perkumpulan I.N.I (Ikatan Notaris Indonesia) yang merupakan salah satu kelebihan dan salah satu alasan mengapa peneliti memilih objek penelitian di Kantor Notaris Wedy Asmara.

---

<sup>2</sup> Helena Sheila Arkisanti Kristyanto dan Fifiana Wisnaeni, “Pemberian Jasa Hukum Bidang Kenotariatan Berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris (Studi Kasus Notaris di Kota Semarang)”, *NOTARIUS*, Vol. 11 Nomor 2, 2018, hlm. 266.

<sup>3</sup> Abdullah Dian Triwahyuni, “Kewajiban Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum”, *ACTA COMITAS: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 Nomor 01, 2020, hlm. 1.

<sup>4</sup> M. Syahrul Borman, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3 Nomor 1, 2019, hlm. 80-81.

Notaris dalam menjalankan profesinya diharuskan memberikan pelayanan jasa di bidang kenotariatan secara profesional kepada masyarakat agar tidak ada pihak yang dirugikan atas kewenangannya. Seorang Notaris harus jujur, adil, dan transparan dalam pembuatan sebuah akta dan perjanjian khususnya dalam penelitian ini jual beli atas tanah agar menjamin kepastian hukum untuk semua pihak terkait.<sup>5</sup>

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Sedangkan sebagai *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan antar masyarakat. Dalam kehidupan bermasyarakat, perolehan tanah terjadi salah satunya dengan pemindahan hak melalui jual beli. Dalam proses jual beli tanah ini kerap sekali terjadi permasalahan dalam transaksinya baik permasalahan dari surat-suratnya maupun objeknya.<sup>6</sup>

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain

---

<sup>5</sup> Helena Sheila Arkisanti Kristyanto dan Fifiana Wisnaeni, "Pemberian Jasa Hukum Bidang Kenotariatan Berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris (Studi Kasus Notaris di Kota Semarang)", *NOTARIUS*, Vol. 11 Nomor 2, 2018, hlm. 270.

<sup>6</sup> Prancisca Romana Dwi Hastuti, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen", *Jurnal Repertorium*, Vol. II Nomor 2, 2015, hlm. 118.

membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak atau lebih. Jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang objek beserta harganya meskipun objek belum diserahkan dan harganya belum dibayar.<sup>7</sup> Jual beli ini termasuk dalam kategori perjanjian. Akad memiliki arti yang sama dengan perjanjian, dalam hal ini yaitu perjanjian syariah. Akad memiliki arti kesepakatan para pihak untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Dengan adanya akad ini maka dibutuhkan peran Notaris untuk membuat akad/perjanjian dalam aktivitas muamalah salah satunya jual beli yang berprinsip syariah.<sup>8</sup>

Salah satu fungsi Notaris dan mengapa masyarakat butuh jasa dalam hal kenotariatan yaitu meminimalisir timbulnya sengketa atau permasalahan agar tidak sampai ke ranah Pengadilan. Dewasa ini, hal yang paling sering terjadi permasalahan di bidang kenotariatan adalah jual beli atas tanah. Permasalahan tersebut terjadi baik dari para pihak yaitu penjual dan pembeli yang salah satunya tidak memenuhi prinsip jual beli dalam hal ini jual beli atas tanah. Pada kantor Notaris Wedy Asmara pernah terjadi keraguan dan rasa tidak percaya oleh pihak penjual dan pembeli terhadap notaris yang akan memproses jual beli tersebut dengan berbagai alasan. Pertama, dari pihak penjual tidak mau memberikan sertifikat asli

---

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) Pasal 1457-1458.

<sup>8</sup> Windy Audya Harahap, dkk, "Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)", *NOTARIUS*, Vol. 13 Nomor 1, 2020, hlm. 174.



dikarenakan belum menerima uang dan berfikiran ada hubungan khusus dengan pihak pembeli.

Terdapat kasus di kantor Notaris Wedy Asmara tepatnya pada tahun 2021 bahkan sampai sekarang sertifikat yang telah diproses untuk jual beli ternyata sertifikat tersebut tidak bersih baik dari sisi perolehan atau urusan dengan bank sehingga pembeli dirugikan. Pada kasus ini tanah yang menjadi objek jual beli ternyata sertifikat hak miliknya terdapat catatan daftar sita dan transaksi untuk jual beli antara penjual dan pembeli telah terjadi.

Dalam transaksi jual beli, objek jual beli harus jelas dan pembeli tidak boleh menutupi cacat barang yang diperjualbelikan agar tidak mengandung unsur penipuan, kecuali setelah kedua belah pihak mengetahuinya agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dalam transaksi jual beli tersebut. Pada kasus tersebut terlihat jelas bahwa pihak pembeli mengalami kerugian karena tidak mendapat haknya sekaligus mendapat objek jual beli yang ternyata masih dalam sita jaminan.<sup>9</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sita adalah perihal mengambil dan menahan barang menurut keputusan pengadilan oleh alat negara (polisi dan sebagainya).<sup>10</sup>

Dalam Islam merujuk pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 21 huruf (e) terdapat asas-asas akad di mana salah satunya dijelaskan

---

<sup>9</sup> Sofie, Staff Kantor Notaris, *Wawancara Pribadi*, 3 September 2022, jam 10.00-11.00 WIB.

<sup>10</sup> Dikutip dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sita> diakses 6 Maret 2023.

bahwa suatu akad/perjanjian harus saling menguntungkan dimana setiap akad dilakukan untuk kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak. Berdasarkan teori yang seharusnya dengan kejadian di lapangan adanya ketidaksesuaian dan menimbulkan salah satu pihak dirugikan.<sup>11</sup> Fokus permasalahan dalam penelitian ini yaitu transaksi jual beli tanah dimana sertifikat kepemilikannya ternyata terdapat sita dari pihak bank yang semestinya dalam transaksi jual beli objek akad harus sempurna atas kepemilikan.

Dengan melihat beberapa permasalahan yang telah diuraikan di atas, penelitian ini layak untuk diteliti karena untuk menjabarkan seberapa pentingnya keabsahan terhadap jual beli tanah oleh Notaris khususnya terhadap objek jual beli yang belum bersih kepemilikannya dan memberi pemahaman terhadap masyarakat yang belum memiliki pemahaman tentang pentingnya bagaimana hukum jual beli yang sah khususnya dalam transaksi muamalah yaitu jual beli atas tanah sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan agar tidak menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk meneliti persoalan yang telah diuraikan di atas yang dituangkan dalam judul “Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan Dalam Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not) ”.

---

<sup>11</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 21.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus sita jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not?
2. Bagaimana keabsahan jual beli tanah yang berstatus sita jaminan ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendeskripsikan praktik jual beli tanah yang berstatus sita jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not.
2. Untuk menganalisis keabsahan jual beli tanah yang berstatus sita jaminan ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not.

## **D. Manfaat Penelitian**

- a. Manfaat Teoritis : penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan dan ilmu pengetahuan khususnya bagi peneliti serta mampu memberikan kontribusi ilmu pengetahuan untuk peneliti selanjutnya dan masyarakat terkait bidang hukum dalam keabsahan jual beli yang objeknya masih belum sempurna kepemilikannya. Penelitian ini juga bermanfaat sebagai solusi jika dalam praktek aktivitas muamalah di masyarakat terkait jual beli tanah terdapat salah satu pihak yang dirugikan.
- b. Manfaat Praktis : penelitian ini diharapkan mampu mengimplementasikan antara ilmu pengetahuan dengan fenomena

yang terjadi di masyarakat serta menjadi bahan evaluasi untuk masyarakat dalam bertransaksi khususnya jual beli dan mampu meminimalisir permasalahan masyarakat dalam bidang hukum dan ekonomi. Penelitian ini juga dapat menjadi landasan ilmu bagi masyarakat jika akan melakukan transaksi jual beli tanah yang sesuai dengan syariat Islam sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

## **E. Kerangka Teori**

### **a. Konsep Akad Jual Beli Menurut KHES**

Perjanjian syariah sering disebut juga dengan istilah akad. Akad berasal dari bahasa Arab “*al-‘aqd*” yang memiliki arti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak maupun tidak nampak. Dalam kamus al-Mawrid, *al-‘aqd* ini diartikan sebagai kontrak dan perjanjian. Dalam hukum Islam istilah kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya disebut dengan akad. Secara istilah, akad adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.<sup>12</sup> Akad juga didefinisikan sebagai pertemuan “*ijab*” yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan “*kabul*” dari pihak lain secara sah menurut syara’ yang tampak akibat hukumnya pada obyeknya.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Dahrul Muftadin, “Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah”, *Jurnal Al-‘Adl*, Vol. 11 Nomor 1, 2018, hlm. 101.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm, 102.

Adapun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ketentuan Pasal 20 yang dimaksud dengan akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>14</sup> Asas-asas akad meliputi:

- a) *Ikhtiyari*/sukarela
- b) *Amanah*/menepati janji
- c) *Ikhtiyati*/kehati-hatian
- d) *Luzum*/tidak berubah
- e) Saling menguntungkan
- f) *Taswiyah*/kesetaraan
- g) Transparansi
- h) Kemampuan
- i) *Taisir*/kemudahan
- j) Iktikad baik<sup>15</sup>
- k) Sebab yang halal
- l) *Al-Hurriyah* (kebebasan berkontrak)
- m) *Al-Kitabah* (tertulis)

Rukun akad meliputi:

- a) Pihak-pihak yang berakad
- b) Objek akad

---

<sup>14</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 15.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 20-21

- c) Tujuan pokok akad
- d) Kesepakatan

Syarat akad meliputi:

- a) Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha.
- b) Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*.<sup>16</sup>
- c) Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak.<sup>17</sup>

Jual beli dalam Islam berorientasi pada saling menguntungkan. Dalam hal ini jual beli mencari keuntungan dengan tidak ada pihak yang dirugikan. Islam memiliki seperangkat peraturan dalam bidang jual beli agar terciptanya kemaslahatan antar manusia. Aturan-aturan tersebut meliputi prinsip dasar jual beli, orientasi jual beli, syarat dan rukun jual beli, hukum jual beli, barang yang diperjual belikan, dan akad dalam jual beli.<sup>18</sup> Pasal 57 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan bahwa “Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut”. Selanjutnya

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

<sup>18</sup> Apipudin, “Konsep Jual Beli Dalam Islam (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh ‘Ala alMadahib al-Arba’ah)”, *Jurnal ISLAMINOMIC*, Vol. 5 Nomor 2, 2016, hlm 76.

mengenai objek jual beli menurut Pasal 58 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.<sup>19</sup>

## **F. Tinjauan Pustaka**

Transaksi muamalah di Indonesia saat ini sudah semakin beragam akibat kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks. Namun dalam praktik bermuamalah sering terjadi permasalahan sehingga butuh suatu jasa maupun aturan untuk meminimalisir permasalahan tersebut. Sepanjang penelusuran penyusunan penelitian ini kajian tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan Dalam Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya. Dalam suatu penelitian diperlukan dukungan dari hasil-hasil penelitian atau karya-karya ilmiah yang sudah ada sebelumnya mulai dari skripsi, jurnal, dan buku. Untuk terhindar dari unsur plagiasi maka penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan permasalahan, di antaranya:

Penelitian pertama yang ditemukan adalah penelitian yang dilakukan oleh Nurjanah Shintia Anggraini (2020) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit”. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana praktik

---

<sup>19</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 31.

jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara dan mengetahui pandangan hukum Islam tentang praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit di Campursari. Metode pengumpulan yang digunakan adalah dengan interview, observasi dan dilengkapi dengan data kepustakaan dengan cara mempelajari, memahami buku-buku, jurnal, serta tulisan cendekiawan yang berkaitan dengan penelitian. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah dalam status jaminan agunan kredit yang terjadi di Campursari Kelurahan Kotabumi Tengah Kecamatan Kotabumi Lampung Utara dilakukan dengan cara penjual menawarkan tanah yang akan dijual dan memasang banner di lahan tersebut, sehingga ada yang berminat membeli dimana proses jual beli yang dilakukan telah sesuai dengan syara' jika surat tanah tersebut diberikan oleh penjual kepada pembeli sesuai dengan perjanjian pada akad di awal karena transaksi ini tidak banyak mengandung masfadah. Namun jika surat tanah tersebut tidak diberikan sesuai dengan perjanjian maka transaksi tersebut tidak diperbolehkan dan lebih baik jaul beli seperti ini di hindari karena akan menimbulkan kerugian salah satu pihak.<sup>20</sup> Persamaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu objek yang diteliti berupa jual beli tanah yang masih belum sempurna kepemilikannya. Perbedaannya

---

<sup>20</sup> Nurjanah Shintia Anggraini, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)", *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Bandar Lampung, 2020.



yaitu dalam penelitian ini objek yang diteliti berupa tanah yang dalam status agunan kredit sedangkan penelitian saya objek tanah yang menjadi suta jaminan di Bank. Perbedaan dilihat juga dari tinjauannya, meskipun penelitian ini sama-sama ditinjau dengan perspektif hukum Islam namun penelitian saya ditinjau dengan hukum Islam yang lebih spesifik yaitu Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian kedua yang ditemukan adalah penelitian yang dilakukan oleh Anton (2017) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)”. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris-PPAT dalam pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. Metode yang digunakan adalah deskriptif analitis dan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa peran Notaris-PPAT adalah sebagai pejabat yang mencatat dan menjadi saksi atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Peran Notaris-PPAT juga dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah adalah membantu terciptanya tata tertib administrasi pertanahan, karena sebagai aparat penyelenggara kepentingan umum dapat menyelenggarakan administrasi pertanahan dengan tertib dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah. Sedangkan tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris-PPAT dalam

pembuatan akta jual beli di Kantor Notaris-PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn. adalah telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Alquran dan UUJN, yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.<sup>21</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian saya yaitu mengenai objek yang diteliti serta skripsi tersebut fokus pada peran Notaris terhadap pembuatan akta jual beli sedangkan penelitian saya berfokus pada keabsahan jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan namun telah terjadi transaksi jual beli oleh pihak penjual dan pembeli ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ketiga adalah penelitian yang dilakukan oleh Zili Salati Ulfah (2020) yang berjudul "Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Pada Bank Konvensional Ditinjau Dari Hukum Islam". Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui kedudukan pembuatan akta otentik oleh notaris pada Bank Konvensional dan mengetahui tinjauan hukum Islam mengenai pembuatan akta otentik oleh notaris pada Bank Konvensional. Metode yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (field research). Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini

---

<sup>21</sup> Anton, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)", *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Mu'amalah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Bandar Lampung, 2017.

menunjukkan bahwa kedudukan Notaris dalam pembuatan akta merupakan jabatan kepercayaan yang harus dipertanggungjawabkan baik secara hukum maupun secara etika profesi. Akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta yang bersifat otentik, oleh karena itu Notaris dalam membuat akta harus hati-hati dan selalu berdasar pada peraturan. Pembuatan akta otentik oleh Notaris menurut hukum Islam, kedudukan notaris menyangkut ke dalam kaidah-kaidah hukum Islam yang universal dalam praktik bisnis syariah secara khusus dapat dikategorikan ke dalam 2 (dua) hal yaitu hal-hal yang dilarang untuk dilakukan dalam kegiatan bisnis (muamalah) yaitu obyek perdagangan atau perniagaan harus halal dan thayyib menurut asas sukarela dan pengelolaan yang berdasarkan saling percaya (amanah). Tinjauan hukum Islam terhadap peran Notaris Rudi Indrajaya, S.H.,S.IP.,Sp.N dalam pembuatan akta otentik pada Bank Konvensional telah sesuai dengan peraturan yang tertulis dalam Al-Qur'an dan UUJN yaitu sebagai pejabat yang mencatat dan membukukan suatu perjanjian atau akad yang sifatnya tertulis dan menjadi saksi bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, antara lain Notaris/PPAT harus melakukan wewenangnya sesuai dengan apa yang tertulis dalam UUJN dan tidak melakukan penipuan atau manipulasi data yang terjadi di lapangan dengan yang tertulis sehingga akan merugikan kedua belah pihak.<sup>22</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian saya yaitu terletak pada objek

---

<sup>22</sup> Zili Salati Zulfah, "Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Pada Bank Konvensional Ditinjau Dari Hukum Islam", *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Bengkulu, Bengkulu, 2020.

maupun pembahasannya. Meskipun tinjauannya sama-sama menggunakan hukum Islam namun pembasannya berbeda yaitu fokus skripsi tersebut pada pembuatan akta otentik pada bank Konvensional sedangkan penelitian saya fokus pada keabsahan jual beli tanah yang masih dalam status sita jaminan dimana para pihak telah melakukan transaksi jual beli yang kemudian tinjauan dari hukum Islam yang lebih spesifik yaitu ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian keempat adalah penelitian yang dilakukan oleh Sanestia Eriawati (2017) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Studi Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)”. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan dalam suatu transaksi jual beli tanah yang dilakukan masyarakat masih terdapat sertifikat tanah yang belum balik nama sekaligus untuk mengetahui bagaimana cara jual beli rumah yang baik dan benar menurut Hukum Islam dan Hukum Positif. Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (field reseach) dengan metode deskriptif analisis komperatif dan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjuk bahwa dapat praktik jual beli yang dilakukan di perumnas wayhalim bandar lampung khususnya Gg. Galunggung 4 hanya dilakukan pada pihak penjual dan pembeli tanpa adanya saksi dari pihak wilayah gang rumah tersebut yang ingin dijual. Jika ditinjau dari hukum Islam, jual beli rumah tersebut sah

karena dalam jual beli tersebut terdapat syarat dari jual beli menurut hukum Islam yaitu perbuatan jual beli atas saling suka sama suka. Jika ditinjau dari hukum positif, jual beli rumah tersebut belum sah karena belum melakukan perbuatan hukum yang telah diatur oleh Undang-undang yang berlaku Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 yang merupakan syarat formal sahnya jual beli rumah.<sup>23</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian saya yaitu mengenai masalah yang diteliti serta tinjauan yang dipakai. Permasalahan pada penelitian ini meneliti bagaimana keabsahan jual beli tanah namun belum balik nama dan tidak dilakukan di hadapan Notaris ditinjau dari hukum Islam secara umum dan juga hukum positif. Sedangkan pada penelitian saya meneliti bagaimana keabsahan jual beli tanah yang masih dalam status sita jaminan karena terdapat suatu transaksi dimana salah satu pihak dirugikan atas akad jual beli tersebut yang kemudian ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian kelima adalah penelitian yang dilakukan oleh Dwi Puspita Mustamin (2018) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Utang Dengan Utang (*Bai' Al-Kali Bil Kali*) Pada Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Hak Tanggungan”. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kedudukan hukum jual beli tanah dengan sertifikat hak

---

<sup>23</sup> Sanestia Eriawati, “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Studi Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Muamalah UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2017.

tanggung di tinjau dari Hukum Islam. Pengumpulan data diperoleh dengan wawancara dan studi kepustakaan dengan menggunakan referensi-referensi yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli utang dengan utang pada jual beli tanah dengan sertifikat Hak Tanggungan dilakukan pembeli dan penjual yang bersama-sama menghadap ke bank untuk mengajukan pengalihan utang/kredit kepada pembeli dan dilanjutkan dengan pemeriksaan identitas dan analisa kemampuan finansial pembeli untuk melunasi sisa utang, dan permohonan balik nama dari pihak penjual/debitur lama menjadi pihak pembeli sebagai debitur baru. Selanjutnya persetujuan dari bank dan jika disetujui pembeli diminta menandatangani kredit baru serta akta jual beli dengan pengikatan jaminan dari pihak notaris. Kedudukan jual beli utang dengan utang (*Bai' al-Kali bil Kali*) pada jual beli tanah dengan sertifikat hak tanggungan hukumnya haram karena berdasarkan 'illat diharamkannya adalah karena adanya riba dan gharar. Sedangkan pengalihan utang (*hiwalah*) yang dibenarkan dalam Islam adalah dengan alasan niat tolong menolong dikarenakan satu pihak menjual tanah dengan sertifikat hak tanggungan tersebut membutuhkan uang atau dalam keadaan darurat dan jelasnya sisa utang yang dialihkan kepada pihak ketiga serta adanya kesepakatan antar pihak sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.<sup>24</sup> Persamaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu mengenai objek yang diteliti yaitu jual beli

---

<sup>24</sup> Dwi Puspita Mustamin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Utang Dengan Utang (*Bai' Al-Kali Bil Kali*) Pada Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Hak Tanggungan", *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2018.

tanah yang objek jual belinya tidak sempurna kepemilikannya serta tinjauannya ditinjau dari hukum Islam. Perbedaannya yaitu penelitian saya difokuskan pada jual beli yang objeknya belum sempurna kepemilikannya yang ditinjau dengan hukum Islam yang lebih spesifik yaitu ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian keenam adalah penelitian yang dilakukan oleh Windy Audya Harahap, dkk (2020) yang berjudul “Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)”. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui peranan Notaris dalam pembuatan akta otentik dalam setiap perjanjian bisnis di perbankan syariah bukan hanya berkaitan langsung dengan kewenangannya di dalam pembuatan akta otentik yang diperlukan dalam kerjasama tersebut, namun juga perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuat antara bank syariah dengan nasabah untuk mendapat jaminan kepastian hukum. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Pengumpulan data diperoleh dengan mempelajari perundang-undangan, teori-teori, dan konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan Notaris. Notaris yang membuat akad syariah harus memenuhi kepatuhan syariah (sharia compliance) yaitu ketaatan terhadap prinsip syariah yang berlandaskan Al-Qur’an, hadist, ijma’, dan ijtihad. Notaris yang memiliki kompetensi berdasarkan kemampuan memahami hukum syariah maka ia memiliki pemahaman, kecakapan, kemampuan,

kesanggupan, dan keterampilan untuk membuat akta akad perbankan syariah. Notaris yang membuat akta akad syariah harus memiliki sertifikat syariah yang tujuannya untuk membuktikan bahwa Notaris tidak buta terhadap akad syariah. Jika Notaris tidak paham mengenai akad syariah dan tidak mampu menuangkan pendapatnya dalam pembuatan akta maka Notaris harus tunduk pada peraturan yang berlaku.<sup>25</sup> Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian saya mengenai objek permasalahan yang diteliti yaitu penelitian tersebut fokus pada peran Notaris terhadap pembuatan akta perjanjian/akta syariah sedangkan penelitian saya mengenai bagaimana keabsahan jual beli tanah terhadap para pihak yang melakukan transaksi muamalah namun objek jual beli tidak bersih dari hak kepemilikan kemudian ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

## **G. Metode Penelitian**

### **1) Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian studi kepustakaan (*Library Research*) yaitu usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, jurnal, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis, disertasi, peraturan-peraturan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak

---

<sup>25</sup> Windy Audya Harahap, dkk, “Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)”, *NOTARIUS*, Vol. 13 Nomor 1, 2020.



maupun elektronik.<sup>26</sup> Untuk memudahkan dalam penelitian kepustakaan, peneliti dituntut untuk banyak membaca buku-buku atau sumber-sumber yang berhubungan dengan fokus penelitian.<sup>27</sup>

## 2) Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung berupa teks hasil wawancara dengan informan yang sedang dijadikan sampel dalam penelitian. Data primer ini merupakan data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti langsung dari subjek atau objek penelitian.<sup>28</sup> Data primer ini diperoleh melalui keterangan-keterangan dengan melakukan wawancara terhadap para staff yang terlibat dalam proses pelaksanaan akad jual beli di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not.

### b. Data Sekunder

Menurut Sugiyono (2008: 42) data sekunder adalah ”sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data”.<sup>29</sup> Adapun bahan hukum primer, bahan

---

<sup>26</sup> Purwono, *Studi Kepustakaan*, (Yogyakarta : Perpustakaan Utama UGM, 2020), hlm. 66.

<sup>27</sup> Nursapia Harahap, “Penelitian Kepustakaan”, *Jurnal Iqra'*, Vol. 08 Nomor 01, 2014, hlm. 69

<sup>28</sup> Lila Pangestu Hadiningrum, *Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmu)*, (Malang: Ahlimedia Press, cetakan pertama, 2021), hlm. 36.

<sup>29</sup> Nuning Indah Pratiwi, “Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi”, *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, Vol. 1 Nomor 2, 2017, hlm. 212.

hukum sekunder, dan bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu:

- a) Bahan hukum primer: Sertipikat Hak Milik Nomor 00420 a.n Hendra Kusumo Jati Winoto dan Hasil Pengecekan Sertipikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional.
- b) Bahan hukum sekunder: Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, jurnal, internet, arsip-arsip yang mendukung, artikel, skripsi, dan laporan penelitian yang berkaitan dengan jual beli tanah yang belum sempurna kepemilikannya.
- c) Bahan hukum tersier: Kamus Besar Bahasa Indoneisa.

### 3) Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi.

#### a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data atau informasi dari buku-buku, catatan-catatan, transkrip, surat kabar, majalah dan lain sebagainya.<sup>30</sup> Untuk mendapatkan data, dalam hal ini penulis menggunakan buku, jurnal, arsip-arsip, skripsi tentang informasi keabsahan jual beli tanah yang masih

---

<sup>30</sup> Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012), hlm.160.

dalam status sita jaminan. Metode ini dilakukan terutama pada studi awal penelitian yang memperjelas masalah yang akan diteliti.

b. Wawancara

Wawancara (*interview*) merupakan salah satu kaedah mengumpulkan data yang digunakan ketika subjek kajian (responden) dan peneliti bertatap muka dalam proses mendapatkan informasi untuk keperluan data primer.<sup>31</sup> Wawancara ini tidak hanya menangkap ide dari responden tetapi juga dapat menangkap perasaan, pengalaman, motif yang dimiliki oleh responden yang bersangkutan.

Dalam penelitian ini peneliti akan melakukan wawancara secara bebas/tidak terstruktur untuk mendapatkan data kepada informan yang berjumlah 3 orang dengan menggunakan metode *purposive sampling* (berdasarkan kriteria) yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu dimana informan tersebut dianggap paling tahu tentang objek yang akan diteliti.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Mita Rosaliza, "Wawancara, Sebuah Interaksi Komunikasi Dalam Penelitian Kualitatif", *Jurnal Ilmu Budaya*, Vol. 11 Nomor 2, 2017, hlm. 71.

<sup>32</sup> Lila Pangestu Hadiningrum, *Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmu)*, (Malang: Ahlimedia Press, cetakan pertama, 2021), hlm. 31.

Kriteria yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu meliputi para staff notaris yang bekerja dalam kurun waktu minimal 1 tahun, memahami proses jual beli tanah, dan orang berhubungan langsung dengan arsip/data yang dibutuhkan dalam pelaksanaan jual beli. Data ini akan diperoleh melalui wawancara secara mendalam kepada 3 orang staff di kantor Notaris yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah yang berstatus sita di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not.

#### 4) Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis data model Miles & Huberman. Pada tahap analisis ini terdapat tiga tahapan yang harus dilakukan dalam menganalisis data penelitian kepustakaan yaitu reduksi data (*data reduction*), paparan data (*data display*), dan penarikan kesimpulan. Reduksi data merupakan kegiatan merangkum, memilih hal-hal pokok, dan memfokuskan pada hal-hal penting dalam meneliti, dan pentransformasian data mentah dalam catatan-catatan tertulis. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan temuan-temuan yang kemudian menjadi fokus penelitian.<sup>33</sup> Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran lebih jelas dan memudahkan untuk

---

<sup>33</sup> Milya Sari dan Asmendri, “Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) dalam Penelitian Pendidikan IPA”, *NATURAL SCIENCE: Jurnal Penelitian Bidang IPA dan Pendidikan IPA*, Vol. 6 Nomor 1, 2020, hlm. 48.

melakukan pengumpulan data. Selanjutnya yaitu paparan data yang merupakan sekumpulan informasi yang terkumpul dan tersusun memungkinkan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penarikan kesimpulan merupakan hasil penelitian yang menjawab fokus penelitian berdasarkan hasil analisis data meliputi jawaban dari permasalahan pokok/umum yang diangkat dalam penelitian ini menggunakan pendekatan induktif dan kesimpulan tersebut dipaparkan penemuan baru dari penelitian yang dilakukan.<sup>34</sup>

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran komprehensif berkenaan dengan penelitian ini, maka diperlukan sistematika penulisan untuk memudahkan para pembaca memahami alur pembahasan. Berkenaan dengan penulisan penelitian ini, maka sistematika penulisannya disusun sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, Tinjauan Umum Konsep Akad Jual Beli Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Bab ini merupakan tinjauan teoritis secara umum mengenai Akad Jual Beli Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah meliputi pengertian, asas akad, rukun, syarat, kategori hukum, macam, akibat akad, dan batal atau berakhirnya akad, hikmah

---

<sup>34</sup> Lila Pangestu Hadiningrum, *Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmu)*, (Malang: Ahlimedia Press, cetakan pertama, 2021), hlm. 81-82.

akad, *bai'*, kesepakatan penjual dan pembeli, tempat dan syarat pelaksanaan *bai'*, *bai'* dengan syarat khusus, prinsip-prinsip jual beli, batal atau berakhirnya akad jual beli, dan akibat *bai'*.

Bab III, Gambaran Umum Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not. Pada bab ini penulis akan menjelaskan gambaran lokasi penelitian dan gambaran umum mengenai Praktik Jual Beli Tanah di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not. serta kronologi transaksi Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan pada Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not. Dalam bab ini disajikan data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi terkait Praktik Jual Beli Tanah dan Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan terhadap para pihak yang telah melakukan transaksi.

Bab IV, Analisis Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not. Pada bab ini penulis akan membahas mengenai Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dan Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not yang ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V Penutup, Bab ini memuat kesimpulan dan hasil penelitian yang telah dilakukan dan memberikan saran yang berkaitan dengan

permasalahan yang dibahas untuk memperoleh solusi atas permasalahan tersebut.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD JUAL BELI MENURUT KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

#### A. Akad Jual Beli Menurut KHES

##### 1. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa Arab yakni *al-'Aqd*. Secara bahasa kata *al-'Aqd* bentuk masdarnya adalah *'Aqada* dan jamaknya adalah *al-'Uqud* yang berarti perjanjian (yang tercatat) atau kontrak. Dalam kaidah fikih, akad merupakan pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan sehingga terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lain.<sup>35</sup> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20, yang dimaksud dengan akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>36</sup>

##### 2. Asas Akad

Asas-asas akad meliputi:

---

<sup>35</sup> Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktikanya di Pasar Modal Indonesia", *AL-'ADALAH* Vol. XII Nomor 4, 2015, hlm. 786.

<sup>36</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 15.



- a) *Ikhtiyari*/sukarela, setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b) *Amanah*/menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera-janji.<sup>37</sup>
- c) *Ikhtiyati*/kehati-hatian, setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d) *Luzum*/tidak berubah, setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
- e) Saling menguntungkan, setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f) *Taswiyah*/kesetaraan, para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.

---

<sup>37</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 20.

- g) Transparansi, setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h) Kemampuan, setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i) *Taisir*/kemudahan, setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j) Iktikad baik, akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.<sup>38</sup>
- k) Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
- l) *Al-Hurriyah* (kebebasan berkontrak).
- m) *Al-Kitabah* (tertulis).

### 3. Rukun Akad

Rukun akad meliputi:

- e) Pihak-pihak yang berakad
- f) Objek akad
- g) Tujuan pokok akad
- h) Kesepakatan

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 21.

#### 4. Syarat Akad

- a) Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha.
- b) Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*.
- c) Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahterimakan.<sup>39</sup>
- d) Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak.
- e) *Shigat* akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, dan/atau perbuatan.

#### 5. Kategori Hukum Akad

Pada Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- a) Syariat Islam
- b) Peraturan perundang-undangan
- c) Ketertiban umum
- d) Kesusilaan

Pada Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, kategori hukum akad meliputi:

- a) Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 22.

- b) Akad yang *fasad* adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat.<sup>40</sup>
- c) Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya.<sup>41</sup>

#### 6. Macam-macam akad

Merujuk pada Pasal 27 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bahwa hukum akad yaitu:

- a) Akad yang sah
- b) Akad yang *fasad*/dapat dibatalkan
- c) Akad yang batal/batal demi hukum<sup>42</sup>

Merujuk pada keterangan ulama Fiqih, bahwa akad terbagi menjadi:

- a) Akad *shahih* yaitu akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad yang *shahih* ini adalah berlakunya seluruh dampak hukum yang di timbulkan dari akad tersebut dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad *shahih* menjadi dua macam yaitu:

- a. Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan) yaitu akad yang dilangsungkan mengisi rukun dan

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.

b. Akad *mawquf* yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap beraksi hukum namun tidak memiliki dominasi untuk menggelar dan mengemban suatu akad.<sup>43</sup>

b) Akad tidak *shahih* yaitu akad yang tidak memenuhi (kurang) rukun atau syarat-syaratnya sehingga seluruh dampak hukum dari akad tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah dan Malikiyah membagi dua macam akad yang tidak *shahih* yaitu:

a. Akad *bathil* yaitu akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan ada larangan langsung dari *syara'*. Seperti objek jual beli yang tidak jelas atau terdapat unsur tipuan.

b. Akad *fasid* yaitu akad yang pada dasarnya disyariatkan, namun sifat yang di akadkan tersebut tidak jelas.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Akhmad Farroh Hasan, *FIQH MUAMALAH dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 26.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 27.

## 7. Akibat Akad

Dalam jual beli suatu objek terdapat akibat-akibat dalam melakukan suatu akad/perjanjian yang berlaku untuk para pihak yang melakukan sebuah transaksi. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 44 menjelaskan bahwa semua akad yang dibuat secara sah berlaku sebagai *nash* syariah bagi mereka yang mengadakan akad.<sup>45</sup> Dalam hal ini suatu akad hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan akad (Pasal 46).<sup>46</sup>

## 8. Berakhirnya akad

Akad akan berakhir karena di sebabkan oleh berbagai hal, di antaranya:

- a) Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut tidak mempunyai tenggang waktu.
- b) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
- c) Dalam akad sifatnya mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika:
  - 1) Jual beli yang dilakukan *fasad*, terdapat unsur-unsur tipuan dimana salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.
  - 2) Berlakunya *khiyar* syarat, aib, atau *rukyat*.

---

<sup>45</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 28.

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm, 29

- 3) Akad tidak dilakukan oleh salah satu pihak.
- 4) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

#### 9. Hikmah akad

Dalam bermuamalah, akad tentunya memiliki hikmah yaitu:

- a. Adanya ikatan yang *Powerfull* antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi.
- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian karena ada hukum yang telah mengaturnya.
- c. Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu sehingga pihak lain tidak bisa menggugat atau memilikinya.<sup>47</sup>

#### 10. Bai’

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai’* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>48</sup> Menurut ulama Hanafiyah jual beli adalah “tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”. Jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkan suatu objek secara sah.<sup>49</sup> Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bai’ adalah jual beli antara benda dengan benda,

---

<sup>47</sup> Akhmad Farroh Hasan, *FIQH MUAMALAH dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 28.

<sup>48</sup> Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 Nomor 2, 2015, hlm. 240.

<sup>49</sup> Muhammad Yunus, dkk, “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli”, *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2 Nomor 1, 2018, hlm. 148.

atau pertukaran benda dengan uang. Dalam hal ini penjelasan yang lebih spesifik mengenai jual beli yaitu menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang dengan cara melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas saling merelakan.<sup>50</sup> Ada beberapa pendapat mengenai jual beli ini yaitu:

Wahbah Zuhaili yang mengutip pendapat Al-Imam An-Nawawi dalam kitab *Al-Majmu' Syarah muhaddaz*, mengatakan bahwa “jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta lain yang berdampak pada adanya kepemilikan”.

Ahmad Sarawat mengatakan bahwa “jual beli adalah menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.”

Sedangkan akad jual beli menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) adalah akad antara penjual dan pembeli yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan objek yang dipertukarkan (barang dan harga).

Berdasarkan definisi yang telah diuraikan, definisi secara umum mengenai jual beli dapat disimpulkan yaitu akad atau transaksi tukar menukar harta (berupa barang atau uang) dengan harta lain yang berdampak pada adanya pelepasan kepemilikan dan

---

<sup>50</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 15.



kepemilikan baru bagi masing-masing pihak.<sup>51</sup> Jual beli sebagai sarana saling membantu antar sesama manusia mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan hadist. Dasar hukum jual beli diantaranya:

a. QS. Al-Baqarah ayat 275

Artinya:

“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, ialah: 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 ialah: penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya”.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Holilur Rohman, *HUKUM JUAL BELI ONLINE (Pendekatan Fiqh Muamalah, Kaidah Fiqh, Usul Fiqh, Maqasid al-Syariah, Hasil Bahsul Masa'il NU, dan Fatwa DSN-MUI)*, (Pamekasan: Duta Media, 2020), hlm. 2.

<sup>52</sup> Afibatus Afida dan M. Taufiq Zamzami, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Menggunakan Potongan Harga (Diskon) Dengan Berjangka Waktu di Pusat Perbelanjaan Ramayana Kota Salatiga”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 04 Nomor 02, 2020, hlm. 4-5.

b. QS. Al-Baqarah ayat 282

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah 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, maka 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 akalunya 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 (diantaramu). 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 muamalahmu itu), kecuali jika muamalah 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 ialah: suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”.<sup>53</sup>

c. QS. Al-Baqarah ayat 188

Artinya:

“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang *bathil* dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.”<sup>54</sup>

d. QS. AnNisa’ ayat 29

---

<sup>53</sup> Akhmad Farroh Hasan, *FIQH MUAMALAH dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 31.

<sup>54</sup> Holilur Rohman, *HUKUM JUAL BELI ONLINE (Pendekatan Fiqh Muamalah, Kaidah Fiqh, Usul Fiqh, Maqasid al-Syariah, Hasil Bahsul Masa’il NU, dan Fatwa DSN-MUI)*, (Pamekasan: Duta Media, 2020), hlm. 3.

Artinya:

“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 ialah: Maha Penyayang kepadamu”.<sup>55</sup>

Pada umumnya hukum jual beli adalah *jai'z* (boleh) namun tidak menutup kemungkinan perubahan status sah tidaknya jual beli tergantung pada terpenuhi atau tidaknya rukun dan syarat jual beli. Rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu. Syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Dalam Islam, rukun dan syarat merupakan suatu penentu sah atau tidaknya suatu transaksi.<sup>56</sup>

Dalam hal ini rukun bai' meliputi:

- a. Pihak-pihak

---

<sup>55</sup> Wati Susiawati, “Jual Beli Dalam Konteks Kekinian”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 8 Nomor 2, 2017, hlm. 174

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 175-176.

Pihak-pihak yang dimaksud dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pembeli yang memenuhi syarat.<sup>57</sup> Adapun syarat tersebut adalah:

a) Berakal

Dalam pelaksanaan transaksi jual beli salah satunya pihak yang berakad harus berakal karena orang yang berakal dapat membedakan yang baik dan buruk untuk dirinya atau orang lain. Anak yang belum cakap hukum tidak sah melakukan transaksi jual beli kecuali mendapat ratifikasi dari orang tua atau wali.

b) Akad itu adalah orang yang berbeda

Seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli. Akad jual beli dilakukan oleh dua orang atau lebih yang disebut penjual dan pembeli, tidak bisa hanya satu orang.

c) Kehendak sendiri (bukan paksaan)

Suatu paksaan yang dapat merugikan salah satu pihak baik dari pihak penjual atau pembeli tidak sah melakukan akad jual beli. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terjadinya akad jual beli harus

---

<sup>57</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-beli*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hlm.

dengan kehendak sendiri dan tidak ada paksaan dari orang lain. Hal ini sejalan dengan QS. an-Nisa' ayat 29 terdapat kata “suka sama suka” bahwa yang menjadi dasar jual beli haruslah kehendak sendiri, tidak dalam tekanan dan tipu daya.

d) Baligh atau dewasa

Berkaitan dengan syarat pertama, anak yang belum cakap hukum tidak sah melakukan jual beli. Jika merujuk pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dikatakan usia dewasa laki-laki berumur 19 tahun dan perempuan 16 tahun.<sup>58</sup>

e) Keduanya tidak *mubazir*

Dalam jual beli antara penjual dan pembeli keduanya bukanlah orang yang *mubazir* atau bukan manusia yang boros.<sup>59</sup>

b. Objek

Jual beli menjadi sah jika objek yang diperjual belikan harus memenuhi syarat yaitu:

a) Suci

---

<sup>58</sup> Muhammad Azani, dkk, “Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru”, *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 03 Nomor 01, 2021, hlm 15.

<sup>59</sup> Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 Nomor 2, 2015, hlm. 249.

Suci adalah syarat yang harus ada pada benda tersebut untuk melakukan transaksi. Para ulama menegaskan bahwa benda yang diperjualbelikan harus benda yang suci, dan bukan benda najis atau mengandung najis.<sup>60</sup>

b) Punya manfaat

Tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya sebagaimana yang terkandung dalam QS. al-Isra' ayat 27 yang berbunyi “*Sesungguhnya pemboros-pemboros itu saudara setan*”.<sup>61</sup> Suatu barang yang diperjualbelikan harus punya manfaat secara umum dan layak sehingga barang tersebut tidak memberikan madharat atau sesuatu yang membahayakan atau merugikan manusia.<sup>62</sup>

c) Dimiliki oleh penjualnya

Barang jual beli harus milik pihak penjual dan akad tidak sah jika objek yang diperjualbelikan bukan milik penjual kecuali orang tersebut mendapat

---

<sup>60</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-beli*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hlm. 19.

<sup>61</sup> Muhammad Azani, dkk, “Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru”, *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 03 Nomor 01, 2021, hlm 5.

<sup>62</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-beli*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hlm. 25.

persetujuan si pemilik barang atau menjadi wali (al-wilayah) atau wakil.<sup>63</sup>

d) Bisa diserahkan

Dalam jual beli, penjual yang tidak dapat menyerahkan barangnya secara langsung kepada pembeli maka akad tersebut tidak sah. Seperti menjual unta yang hilang karena tidak jelas apakah unta masih bisa ditemukan atau tidak, menjual burung-burung yang terbang di alam bebas yang tidak bisa diserahkan, menjual ikan-ikan yang berenang bebas dilaut kecuali setelah ditangkap atau bisa dipastikan penyerahannya.<sup>64</sup>

e) Harus diketahui keadaannya

Barang yang tidak diketahui keadaannya tidak sah untuk diperjualbelikan karena mengandung unsur penipuan, kecuali setelah kedua belah pihak mengetahuinya.<sup>65</sup>

c. Kesepakatan

Menurut Pasal 57 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual,

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

<sup>65</sup> Muhammad Azani, dkk, "Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru", *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 03 Nomor 01, 2021, hlm 15.



pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar (Pasal 58). Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat (Pasal 59).<sup>66</sup>

Jual beli tidak sah jika tidak terpenuhinya syarat-syaratnya yaitu:

- a) Saling rela antara kedua belah pihak.<sup>67</sup>
- b) Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad yaitu sebagaimana telah dijelaskan yaitu *baligh*, berakal, dan mengerti.
- c) Harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua belah pihak.
- d) Objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama.
- e) Objek transaksi adalah barang yang bisa diserahkan.
- f) Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad.
- g) Harga harus jelas saat transaksi.

Apabila terpenuhi seluruh syarat sah akad di atas, maka akad jual beli adalah sah dan mengikat bagi para pihak.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 31.

<sup>67</sup> Daharmi Astuti, "Persepsi Masyarakat Terhadap Akad Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Syariah", *SYARIKAT: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, Vol. 1 Nomor 1, 2018, hlm 14.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 15.

## 11. Kesepakatan Penjual dan Pembeli

Untuk menentukan sah tidaknya suatu akad maka seluruh komponen dalam akad tersebut harus terpenuhi. Dalam hal ini terdapat salah satu rukun jual beli yaitu kesepakatan. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli yaitu:

- a. Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai objek jual beli yang diwujudkan dalam harga.<sup>69</sup>
- b. Penjual wajib menyerahkan objek jual beli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Pembeli wajib menyerahkan uang atau benda yang setara nilainya dengan objek jual beli.
- c. Jual beli terjadi dan mengikat ketika objek jual beli diterima pembeli, sekalipun tidak dinyatakan secara langsung.
- d. Penjual boleh menawarkan penjualan barang dengan harga borongan, dan persetujuan pembeli atas tawaran itu mengharuskannya untuk membeli keseluruhan barang dengan harga yang disepakati.

## 12. Tempat dan syarat pelaksanaan bai'

- a. Tempat jual beli adalah tempat pertemuan pihak-pihak dalam melaksanakan akad jual beli.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 31.

- b. Penjual dan pembeli mempunyai hak *khiyar*/pilih selama berada di tempat jual beli, sejak *ijab* dilakukan sehingga berakhirnya pertemuan tersebut.
- c. *Ijab* menjadi batal apabila salah satu pihak menunjukkan ketidaksungguhan dalam mengungkapkan *ijab* dan *kabul*, baik dalam perkataan maupun perbuatan, sehingga tidak ada alasan untuk melanjutkan jual beli.
- d. *Ijab* dianggap batal apabila penjual menarik kembali pernyataan *ijab* sebelum pembeli mengucapkan pernyataan *kabul*.
- e. Perubahan *ijab* sebelum *kabul* membatalkan *ijab*.

#### 13. Bai' dengan Syarat Khusus

Menurut Pasal 73 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah syarat khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat apabila menguntungkan pihak-pihak.<sup>71</sup>

#### 14. Prinsip-prinsip jual beli

##### a. Prinsip keadilan

Adil merupakan aturan paling utama dalam semua aspek perekonomian. Salah satu ciri keadilan adalah tidak memaksa manusia membeli barang dengan harga tertentu, jangan ada monopoli, jangan ada permainan harga, serta

---

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm. 32.

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm. 33.

jangan ada cengkeraman orang yang bermodal kuat terhadap orang yang lemah (paksaan).

b. Suka sama suka

Setiap format muamalah antar pribadi atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing, kerelaan disini dapat berarti kerelaan mengerjakan suatu format muamalat, maupun kerelaan dalam menerima atau memberikan harta yang dijadikan objek dalam format muamalat lainnya.

c. Bersikap benar, *amanah*, dan jujur

1) Benar adalah ciri utama orang *mukmin* dalam segala aspek di kehidupan, bahkan ciri pada Nabi. Tanpa kebenaran, agama tidak akan tegak dan tidak stabil. Kebenaran menyebabkan berkah bagi penjual maupun pembeli, jika keduanya bersikap benar dan mau menjelaskan kelemahan suatu barang yang diperdagangkan maka dua-duanya mendapatkan berkah dari jual belinya. Namun sebaliknya jika salah satu pihak menutupi aib suatu barang yang menjadi objek jual beli maka hilanglah berkah jual beli itu.<sup>72</sup>

2) *Amanah* adalah mengembalikan hak apa saja kepada pemiliknya, tidak mengambil sesuatu melebihi

---

<sup>72</sup> Akhmad Farroh Hasan, *FIQH MUAMALAH dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 34.

haknya dan tidak meminimalisir hak orang lain, baik berupa harga atau upah. Dalam berniaga dikenal dengan istilah "memasarkan dengan "amanat" seperti menjual *murabaha*", maksudnya adalah penjual menjelaskan ciri-ciri, kualitas, dan harga barang dagangan kepada pembeli tanpa mengurangi dan melebih-lebihkan.

3) Selain benar dan *amanah*, pihak yang berakad harus bersikap jujur agar orang lain mendapatkan kebaikan dan kebahagiaan sebagaimana ia menginginkannya dengan menjelaskan cacat barang yang menjadi objek jual beli yang dia ketahui dan yang tidak terlihat oleh pembeli.

d. Tidak *mubazir* (boros)

Islam mengharuskan setiap orang membelanjakan harta miliknya untuk memenuhi keperluan diri pribadinya dan keluarganya serta menafkahnnya di jalan Allah. Islam adalah agama yang memerangi kekikiran dan kebatilan. Islam tidak mengizinkan tindakan *mubazir* sebab Islam mengajarkan agar manusia bersikap sederhana.

e. Kasih sayang

Kasih sayang dijadikan lambang dari risalah Nabi Muhammad SAW dan Nabi sendiri menyikapi dirinya dengan kasih sayang. Islam mewajibkan mengasih sayangi sesama manusia dan seorang pedagang jangan hendaknya perhatian umatnya dan tujuan usahanya untuk mengeruk keuntungan sebesar-besarnya. Islam ingin mengatakan dibawah naungan norma pasar, kemanusiaan yang besar menghormati yang kecil, yang kuat membantu yang lemah, yang bodoh belajar dari yang pintar, dan manusia menentang kezaliman.<sup>73</sup>

15. Batal atau berakhirnya akad jual beli.

Menurut Pasal 75 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, berakhirnya jual beli yaitu:

- a) Penjual dan pembeli dapat mengakhiri akad jual beli.
- b) Mengakhiri akad jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan kesepakatan para pihak.
- c) Selesainya akad jual beli harus dilakukan dalam satu rangkaian kegiatan forum.
- d) Akad jual beli berakhir ketika terjadi pembayaran dan penyerahan barang.

---

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm 35.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, syarat objek jual beli yaitu:

- a) Barang yang dijualbelikan harus sudah ada.
- b) Barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan.
- c) Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
- d) Barang yang dijualbelikan harus halal.
- e) Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
- f) Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.
- g) Penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan apabila barang itu ada di tempat jual beli.<sup>74</sup>
- h) Sifat barang yang diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
- i) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Jual beli dapat dilakukan terhadap:

- a) Barang yang terukur menurut porsi, jumlah, berat, atau panjang, baik berupa satuan atau keseluruhan.

---

<sup>74</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 34.

- b) Barang yang ditakar atau ditimbang sesuai jumlah yang telah ditentukan, sekalipun kapasitas dari takaran dan timbangan tidak diketahui.
- c) Satuan komponen dari barang yang sudah dipisahkan dari komponen lain yang telah terjual.

Menurut Pasal 78 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, terdapat beberapa hal yang termasuk ke dalam jual beli sekalipun tidak disebutkan secara tegas dalam akad, yaitu:

- a) Dalam proses jual beli biasanya disertakan segala sesuatu yang menurut adat setempat biasa berlaku dalam barang yang dijual meskipun tidak secara spesifik dicantumkan.
- b) Sesuatu yang dianggap sebagai bagian dari suatu barang yang dijual.
- c) Barang-barang yang dianggap bagian dari benda yang dijual.
- d) Sesuatu yang termasuk dalam pernyataan yang dinyatakan pada saat akad jual beli,<sup>75</sup> termasuk hal yang dijual.
- e) Tambahan hasil dari barang yang dijual yang akan muncul kemudian setelah berlakunya akad dan sebelum serah terima barang dilaksanakan menjadi milik pembeli.

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 35.



Pasal 81 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa setelah akad dilakukan pembeli wajib menyerahkan uang dan penjual wajib menyerahkan barang.<sup>76</sup>

#### 16. Akibat bai'

Menurut Pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli.

Dalam Pasal 92 berbunyi:

- 1) Jual beli yang batal tidak berakibat berpindahnya kepemilikan.
- 2) Barang yang telah diterima pembeli dalam jual beli yang batal adalah barang titipan.
- 3) Pembeli harus mengganti barang yang telah diterima sebagaimana tersebut pada ayat (2) di atas, apabila barang itu rusak karena kelalaiannya.
- 4) Apabila barang yang harus diganti itu tidak ada di pasar, maka pembeli harus mengganti dengan uang seharga barang tersebut pada saat penyerahan.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, hlm. 36.

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm. 40.

Pasal 93 berbunyi:

- 1) Dalam jual beli yang *fasad*, masing-masing pihak mempunyai hak untuk membatalkan akad jual beli.
- 2) Apabila pembeli telah mengubah barang yang telah diterimanya maka ia tidak punya hak untuk membatalkan akad jual beli.

Menurut Pasal 94 dalam hal pembatalan jual beli yang *fasad*, apabila harga telah dibayar dan diterima oleh penjual, maka pembeli mempunyai hak untuk menahan barang yang dijual sampai penjual mengembalikan uangnya. Jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah (Pasal 95). Jual beli yang sah tidak dapat dibatalkan (Pasal 96).<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 41.

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM TENTANG PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DI KANTOR NOTARIS WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

### **A. Gambaran Lokasi Penelitian**

#### 1. Letak dan luas Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not

Letak geografis kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not berada pada titik koordinat -7.578104,110.783068 Lintang Selatan.<sup>79</sup> Lokasi Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not berada di Jl. Raya Songgolangit No. 14 Gentan, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo. Luas kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not adalah 400 m<sup>2</sup>. Mengenai batas wilayah kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not sesuai dengan wilayah Kabupaten Sukoharjo yaitu :

- a. Sebelah Utara : Kota Surakarta dan Kabupaten Karanganyar
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Gunung Kidul (Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta) dan Kabupaten Wonogiri
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Klaten dan Kabupaten Boyolali

---

<sup>79</sup> Dikutip dari <https://maps.google.com/?cid=1317413966687911493&entry=gps> diakses 19 November 2022.

Kabupaten Sukoharjo terbagi menjadi 12 kecamatan yang terdiri dari 167 desa/kelurahan.<sup>80</sup>

2. Sejarah Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not

Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ini berdiri sejak tahun 2013. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wedy Asmara, S.H., Sp.Not diangkat sebagai Notaris berdasarkan SK Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C-821.HT.03.01-Th.2002 tanggal 08 November 2002, serta disumpah jabatan sebagai notaris pada tanggal 06 Februari 2003. Wedy Asmara, S.H., Sp.Not. diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3-X.A-2005 tanggal 11 Februari 2005, serta disumpah jabatan sebagai PPAT tanggal 03 Mei 2005 sesuai berita acara pengangkatan Nomor: 277/600/2005. Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ini juga memiliki berbagai pengalaman organisasi selama merintis kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not, diantaranya yaitu:

- a. Pengurus INI (Ikatan Notaris Indonesia) Pusat dengan masa jabatan 2010-2013.

---

<sup>80</sup> Dikutip dari

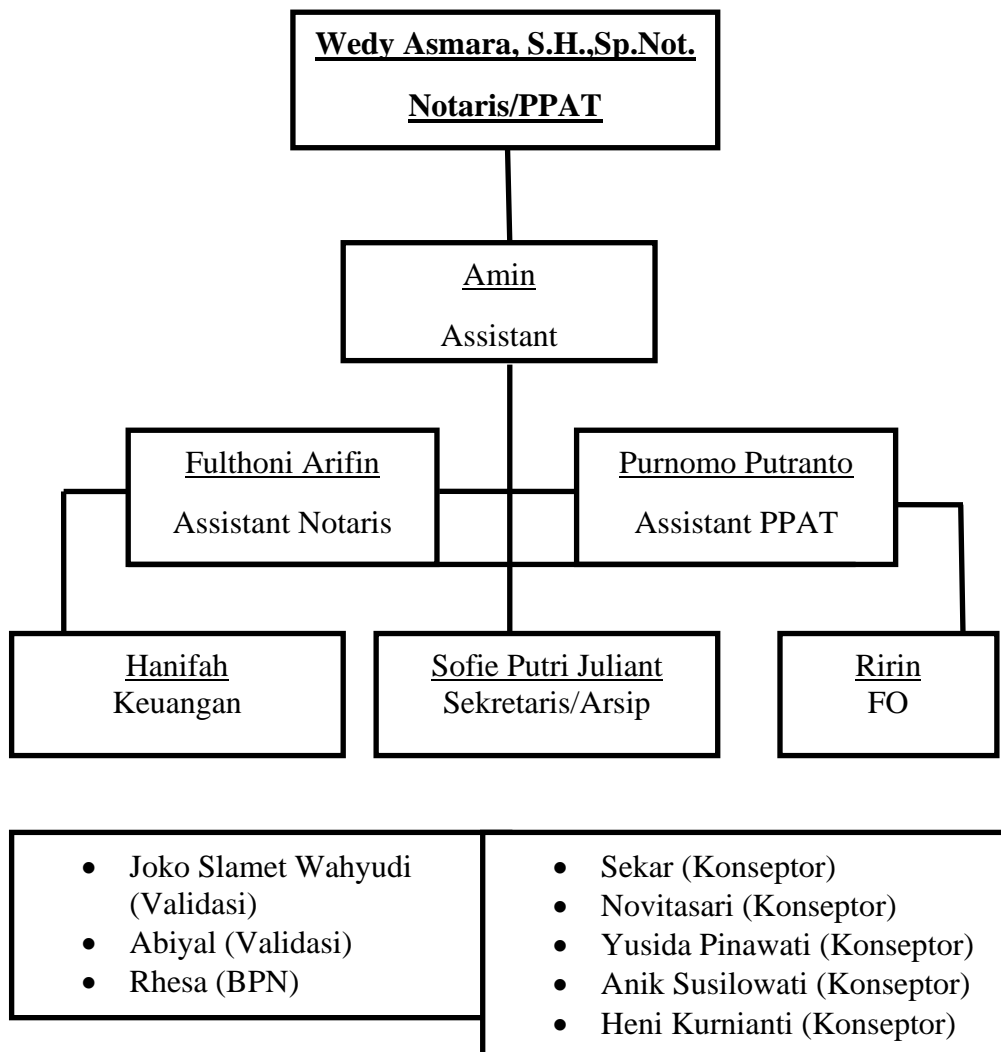
[http://mapgeo.id:8826/umum/detail\\_kondisi\\_geo/31#:~:text=Kabupaten%20Sukoharjo%20sebagai%20salah%20satu,dengan%20Kabupaten%20Gunung%20Kidul%20\(Provinsi](http://mapgeo.id:8826/umum/detail_kondisi_geo/31#:~:text=Kabupaten%20Sukoharjo%20sebagai%20salah%20satu,dengan%20Kabupaten%20Gunung%20Kidul%20(Provinsi) diakses 23 November 2022.

- b. Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Sukoharjo periode tahun 2007 s/d sekarang.
- c. Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP IPPAT) periode tahun 2008 s/d sekarang.
- d. Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sukoharjo periode tahun 2008 s/d 2011.
- e. Pengurus Wilayah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sukoharjo periode tahun 2008 s/d sekarang.
- f. Dewan Kehormatan Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Sukoharjo periode tahun 2010 s/d sekarang.
- g. Anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Sukoharjo.
- h. Anggota Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sukoharjo.

### 3. Struktur Organisasi Kepengurusan

Struktur kepengurusan kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not terdiri dari pemilik kantor yaitu WEDY ASMARA, SH, Sp.Not, *Assistant* Notaris, *Assistant* PPAT, Staff Kantor/PIC BPN, Staff Kantor/Keuangan, Staff Kantor/Konseptor, Staff Kantor/Sekretaris/Arsip, Staff Kantor/FO, Staff Kantor/Validasi.

Berikut struktur kepengurusan di Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not yang disajikan dalam bentuk bagan:



#### 4. Kelebihan Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not

- 1) Proses lebih cepat dan tepat
- 2) Terjamin kerahasiaanya
- 3) Terdapat ruangan khusus yang dipergunakan untuk akad

- 4) Memiliki banyak rekanan instansi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas Pendapatan Daerah, Bank Nasional maupun Swasta.
- 5) Mendapat penghargaan “**Top Leader Of The Year 2013**” yang dipersembahkan Indonesia Achievement yang bekerja sama dengan Tre Uno Ecent Management.

5. Produk-produk

Terdapat beberapa produk di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not, yaitu:

- 1) Jual Beli
- 2) Hibah
- 3) Turun Waris
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- 5) Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)
- 6) Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)
- 7) Pembuatan Akta Penghapusan Hak Tanggungan (APHT)
- 8) Pembuatan Akta Pendirian PT, CV, Yayasan
- 9) Hak Tukar Menukar
- 10) Kuasa Menjual
- 11) Warmeking
- 12) Roya
- 13) Pecah

#### 14) Cacat Kering<sup>81</sup>

### **B. Gambaran Umum Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

Transaksi jual beli dalam penelitian ini objeknya adalah tanah yang dapat dilakukan dengan perjanjian/kesepakatan secara lisan saja oleh pihak penjual dan pembeli dengan menyerahkan sebuah sertifikat tanah dan membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan namun tidak menutup kemungkinan mengenai keabsahan atas transaksi jual beli yang dilakukan tersebut sah atau tidak. Dalam jual beli, sah tidaknya suatu transaksi dapat dilihat apabila telah memenuhi rukun dan syarat dari akad yang dilakukan tersebut yaitu jual beli salah satunya yaitu objek jual beli harus sempurna kepemilikannya dan pihak penjual tidak boleh menutupi cacat barang yang menjadi objek jual beli tersebut.

Sayyi Sabiq berpendapat bahwa “Diperbolehkan menjualbelikan barang yang pada waktu dilakukannya akad tidak ada ditempat dengan syarat kriteria dan informasi barang tersebut terperinci dengan jelas”.<sup>82</sup> Pada penelitian ini terdapat permasalahan mengenai jual beli tanah namun sertifikat tanahnya masih dalam status sita jaminan dengan kata lain sertifikat tanahnya masih belum bersih karena sertifikat tersebut masih belum terselesaikan masalah dengan pihak bank (sertifikat masih berstatus

---

<sup>81</sup> Arsip Kantor Notaris Wedy Asmara, SH, Sp.Not Tahun 2015.

<sup>82</sup> Wahida Z, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Online Dengan Model Periklanan”, *AL ILMU: JURNAL KEAGAMAAN DAN ILMU SOSIAL*, Vol. 7 Nomor 1, 2022, hlm. 174.



sita jaminan di bank) namun pihak pembeli tidak mengetahuinya karena pihak penjual tidak memberikan informasi terkait sertifikat objek jual beli tersebut dan telah terjadi transaksi jual beli antara pihak penjual dan pembeli. Jual beli dengan kasus seperti ini terjadi di Kantor Notaris Wedy Asmara dan pihak penjual dan pembeli telah melakukan akad.

Hal tersebut di atas diperoleh berdasarkan dokumentasi yang penulis peroleh yaitu penulis juga mengetahui bukti fisik sertifikat yang masih belum sempurna kepemilikannya serta bukti pengecekan sertifikat.<sup>83</sup> Selain dengan dokumentasi, data yang diperoleh juga diperkuat dengan wawancara kepada staff Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not yang berkaitan langsung dengan kasus jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan tersebut. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan staff Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not, maka diperoleh keterangan sebagai berikut:

“Kronologi kejadiannya yaitu pada tanggal 13 Februari 2021 tepatnya pukul 11:00 WIB pihak atas nama Hendra ini datang ke kantor dan mengatakan mau menjual tanah miliknya yang berlokasi di Desa Dalangan Kec. Tawang Sari Kab. Sukoharjo dan langsung membawa sertifikat asli bersamaan dengan pihak pembeli. Setelah bertanya-tanya bagaimana prosedurnya dan pihak penjual pun memiliki bukti fisik berupa sertifikat dan objek juga telah diketahui keberadaannya akhirnya pihak pembeli mengiyakan untuk membeli objek tersebut dan setelah itu dilakukan tanda

---

<sup>83</sup> Arsip Kantor Notaris Wedy Asmara, SH, Sp.Not, 2022.

tangan jual beli disini antara pihak penjual dan pembeli. Setelah tanda tangan selesai dan segala macam kemudian sertifikatnya kita cek oleh staff bagian validasi ternyata hasilnya menunjukkan bahwa sertifikat ini ada sita pada 14 september 2015 jam 12.00 WIB telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita TITIK SRIGIYANTI dengan alasan. Nah alasan itu tidak bisa disebutkan oleh pihak BPN, jadi kemungkinan alasannya adalah pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya membayar tagihan bank sehingga tanah yang telah berdiri rumah di atasnya disita oleh pihak bank”.<sup>84</sup>

Dari wawancara di atas dapat diketahui bahwa praktik jual beli yang ternyata objeknya belum bersih dari kepemilikan karena terdapat sita dari pihak bank tidak dapat dilakukan kecuali pihak penjual harus mengurus ke pengadilan negeri untuk mengurus pencabutan sita. Setelah pembeli menyelesaikan tanggung jawabnya tersebut dan setelah selesai urusan dengan bank tidak bisa sertifikat tersebut langsung bersih kepemilikannya meskipun telah dicabut sita jaminan oleh bank. Selanjutnya yang harus dilakukan yaitu pihak pembeli harus mengangkat sita terlebih dahulu di pengadilan negeri. Kasus tersebut di atas sampai saat ini belum selesai karena notaris pun tidak mau harus menunggu.

Wawancara selanjutnya diperoleh keterangan mengenai respon pihak pembeli yaitu:

“Setelah pembeli mengetahui status objek yang telah dibelinya pihak pembeli tersebut ya marah-marah setelah tau objek yang akan dibeli

---

<sup>84</sup> Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.

ternyata disita bank. Kita sampai membuat group wa dimana isinya terdapat pihak pembeli dan penjual dan sampai saat ini permasalahan objek jual beli yang disita tersebut belum selesai namun telah terjadi transaksi dan pihak penjual belum juga menyelesaikan objek jual beli tersebut padahal telah menerima uang dari transaksi jual beli tersebut. Harga transaksi jual beli tersebut sebesar Rp. 250.000.000-, dan telah dibayar lunas oleh pihak pembeli beserta pelunasan pajaknya”.<sup>85</sup>

Dari wawancara di atas dapat diketahui bahwa praktik jual beli yang dilakukan terdapat salah satu pihak yang dirugikan. Berdasarkan hasil wawancara transaksi jual beli ini pihak pembeli tidak menanyakan mengenai status atau segala sesuatu yang berkaitan dengan sertifikat tanahnya. Adapun hasil wawancara yang diperoleh sebagai berikut:

“Tidak, pihak pembeli tidak menanyakan hal semacam itu alasannya karena unsur kepercayaan dan hubungan pertemanan (sahabat lama) dan pihak pembeli percaya bahwa sertifikat tersebut tidak terjadi apa-apa. Pihak penjual pun membandrol harga Rp. 250.000.000-, dan itu terbilang normal untuk jual beli tanah dengan luas 1058m<sup>2</sup>. Pihak penjual mengetahui bahwa objek yang dijadikan jual beli tersebut sudah dalam keadaan sita namun tetap membandrol dengan harga normal. Bukan karena sahabat lama pihak penjual ini menurunkan harga nominal transaksi, dia tetap membandrol harga normal meskipun tanah tersebut telah disita bank. Alasan pihak penjual menjual tanahnya tersebut untuk

---

<sup>85</sup> Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.

membeli tanah yang baru kemudian membangun rumah yang lokasinya lebih dekat dengan keluarganya”.<sup>86</sup>

Adapun catatan mengenai sertifikat objek jual beli dan identitas para pihak pada kasus di atas yaitu:

Sertipikat :

Nama Pemilik : Hendra Kusumo Jati Winoto

Jenis Hak : Hak Milik

No Hak : 00420

Kelurahan : Dalangan

Kecamatan : Tawang Sari

Kabupaten : Sukoharjo

Propinsi : Jawa Tengah

No Seri : B2599760

NIB : 111603007.02912

No GS : 04463/1986

No SK : -

Luas : 1058 m<sup>2</sup>

Tanggal Penerbitan : 14/08/1986

Asal Hak : Konversi

Identitas pihak penjual

Nama : Hendra Kusumo Jati Winoto

Tempat/Tgl Lahir : JAKARTA, 12-10-1985

---

<sup>86</sup> Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.

Jenis Kelamin : LAKI-LAKI  
Alamat : MEGUWO RT 003 RW 046 Maguwoharjo, Depok  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Wiraswasta

Identitas pihak pembeli

Nama : Sri Handayani  
Tempat/Tgl Lahir : Sukoharjo, 28-08-1983  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Jl. Tongkol III/09 RT 009 RW 002 Minomartani,  
Ngaglik  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Guru

Hasil Pengecekan Sertipikat oleh Kementrian Agraria dan Tata  
Ruang/Badan Pertanahan Nasional diperoleh hasil sebagai berikut:

No Berkas : 70393/2022

NTPN : 820221024028329 24/10/2022 15:28:02

Daftar Hak Tanggungan diperoleh hasil:

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan

Blokir diperoleh hasil:

- Sertipikat ini tidak terdapat blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementrian

Sita diperoleh hasil:

- SITA pada tanggal 14 September 2015 dan jam 12 menit 00 detik 00 telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita TITIK SRIGIYANTI dengan alasan

Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara

Catatan Pendaftaran Terakhir

- SITA Tanggal 15/09/2015
- JUAL BELI Tanggal 28/06/2013

Dalam transaksi jual beli ini, para pihak tidak mengetahui hukum jual beli yang sah dan sesuai dengan kaidah hukum. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan staff Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not, maka diperoleh keterangan sebagai berikut:

“Kedua pihak awalnya tidak mengetahui hukum jual beli tanah yang masih belum bersih/sempurna kepemilikannya, namun setelah dilakukan akad dan lain-lain kemudian kami menyampaikan mengenai status objek jual beli tersebut beserta hukumnya dan setelah itu diketahui bahwa pihak pembeli tidak bisa lolos begitu saja dengan menutupi cacat objek jual beli karena ada proses pengecekan sertipikat oleh tim validasi dari pihak kantor”.<sup>87</sup> Proses ini dilakukan oleh staff kantor bagian validasi dengan cara sertipikat kami *scan* lalu dikirim ke pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) sehingga diketahuilah hasil dari status sertipikat tersebut. Jadi

---

<sup>87</sup> Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.

pengecekan sertipikat untuk zaman sekarang kita tidak perlu datang langsung ke kantor BPN melainkan hanya *discan* jadi proses jual beli tanah menjadi lebih cepat dan mudah.<sup>88</sup>

Berikut praktik jual beli di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not:

1. Serah terima sertifikat dibagian FO dengan melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan yaitu:

Penjual

- 1) Sertifikat asli
- 2) KTP dan KK Suami Istri
- 3) Scan Asli KTP Berwarna
- 4) Surat Nikah (kalau sudah menikah)
- 5) Surat Keterangan Belum Menikah Dari Kelurahan (kalau belum menikah)
- 6) NPWP a/n sertifikat
- 7) PBB dan STTS (bukti bayar tahun terakhir) harus lunas 10 tahun terakhir
- 8) Denah lokasi
- 9) Foto rumah atau tanah

---

<sup>88</sup> Abiyal, Staff Kantor/Tim Validasi, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.

## Pembeli

- 1) KTP dan KK Suami Istri
  - 2) Scan Asli KTP
  - 3) Surat Nikah
  - 4) BPJS Kesehatan
2. Selanjutnya pengecekan sertifikat via online (elektronik) dengan scan sertifikat lalu dikirimkan ke pihak BPN melalui Layanan Aplikasi Pengecekan Tanah yang telah disediakan dan terbitlah dokumen Pengecekan Sertifikat dan hasilnya jika sertifikatnya bersih maka akan muncul tulisan :
- a. Sertipikat tidak sedang diagunkan
  - b. Sertipikat tidak terdapat blokir
  - c. Sertipikat tidak terdapat blokir inisiatif kementerian
  - d. Sertipikat tidak terdapat sita
  - e. Sertipikat tidak terdapat sengketa/konflik/perkara<sup>89</sup>

Pengecekan sertifikat hak atas tanah dilakukan secara online (elektronik) yang dilakukan pada zaman ini yaitu suatu perkembangan dari revolusi industri 4.0 yang merupakan era baru berupa *internet of things*. Pelayanan pengecekan sertifikat hak atas tanah secara elektronik ini diatur pada Peraturan Menteri Agraria 5/2017 yang dibentuk untuk meningkatkan pelayanan informasi pertanahan dengan memberikan kemudahan serta pelayanan yang

---

<sup>89</sup> Ririn, Staff Kantor/FO, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.



cepat. pengecekan sertifikat secara online/elektronik ini juga merupakan gerakan *zero waste paper* yang dimana tujuannya untuk pengurangan tumpukan berkas pada kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan juga dengan penyimpanan berdasarkan pada *database* akan mempermudah pemberian layanan pada masyarakat.<sup>90</sup> Adapun yang dapat mengajukan/melakukan permohonan pengecekan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2017 yaitu:

- a. Pemegang Hak atas Tanah (pemeilik sertifikat)/Kuasanya
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah
- c. Notaris
- d. Kantor Lelang Negara
- e. Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi
- f. Pihak Bank
- g. Pihak lain yang ditetapkan oleh Menteri<sup>91</sup>

---

<sup>90</sup> Ni Made Rian Ayu Sumardani dan I Nyoman Bagiastra, “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik”, *ACTA COMITAS: Jurnal Hukum* Kenotariatan Vol. 06 Nomor 02, 2021, hlm. 228.

<sup>91</sup> *Ibid.*, hlm. 229.

### 3. Validasi pajak penjual dan pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan staff Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not, maka diperoleh keterangan sebagai berikut:

“Dalam proses ini bagian staff notaris hanya sebagai perantara dimana prosedurnya para pihak melengkapi persyaratan seperti kelengkapan data dan memastikan nominal harga tanah yang dijadikan objek jual beli. Dalam menentukan nominal harga tanah yang menjadi objek jua beli ini tergantung pada PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan pihak penjual. Setelah semua berkas telah lengkap kemudian diserahkan kepada bagian BKD (Badan Keuangan Daerah) lalu pihak BKD akan melakukan *acc* mengenai harga yang ditentukan pihak penjual, *acc* yang dimaksud dalam hal ini yaitu harga yang ditentukan oleh pihak penjual masuk akal atau tidak karena ketentuan harga tersebut mempengaruhi pajak penjual dan pembeli. Kemudian jika dari pihak BKD telah meng-*acc* atau sudah tervalidasi lalu pihak staff Notaris akan memperoleh info dari BKD tersebut bahwa penetapan harga tanah untuk jual beli telah disetujui dan selanjutnya kami menginformasikan kepada pihak penjual dan pihak pembeli”.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 2 Desember 2022, jam 16:32-20:15 WIB.

4. Pembayaran pajak ke bank Jateng. Pembayaran pajak ini dilakukan sesuai nominal harga jual beli tanah antara kedua belah pihak dengan rumus yang telah ditetapkan yaitu:  
Untuk penjual = harga transaksi x 2,5 %  
Untuk pembeli = harga transaksi x 5 % - 60.000.000
5. Tanda tangan para pihak. Tanda tangan ini dihadiri oleh Notaris, kedua belah pihak dan yang bersangkutan, serta 2 orang saksi yang berasal dari pihak kantor Notaris.
6. Transaksi jual beli
7. Akhirnya di pihak BPN<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup> Ririn, Staff Kantor/FO, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB.

## **BAB IV**

### **ANALISIS TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS SITA JAMINAN DI KANTOR NOTARIS WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

#### **A. Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya menunjukkan bahwa pentingnya mengetahui mengapa suatu transaksi dalam bermuamalah harus dipastikan keabsahannya karena berhubungan dengan status hukum pemilik yang baru setelah terjadinya suatu akad/perjanjian dalam hal ini objeknya yaitu tanah. Jual beli tanah dilakukan dengan memberikan sertifikat kepada pemilik yang baru yaitu pembeli. Dengan diberikannya sertifikat tersebut maka peralihan kepemilikan akan menjadi milik pihak pembeli.

Dalam Islam peralihan kepemilikan dapat diartikan sebagai pemindahan kepemilikan dari pemilik semula kepada pemilik yang lain yang dituju oleh pihak pertama. Dengan kata lain, peralihan kepemilikan dapat diartikan sebagai pergantian, perlintasan (dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain), dan juga dapat dimaknai dengan pertukaran dan perubahan bentuk atau raut luar. Namun secara terminologi, peralihan kepemilikan yaitu berpindahnya hak atas benda dari pemegang hak yang baru.

Jika dilihat dalam hukum Islam yang secara substantif menurut fiqh muamalah, terdapat beberapa bentuk peralihan kepemilikan salah satunya peralihan harta yang dilakukan karena keinginan para pihak yang melakukan transaksi untuk kepentingan masing-masing seperti dalam bentuk jual beli.<sup>94</sup> Dengan adanya akad (perjanjian) inilah seseorang dapat memperoleh hak dan kebutuhan masing-masing seperti dengan melakukan transaksi jual beli yang dalam hal ini objeknya berupa tanah dimana pihak yang satu ingin menjual tanahnya karena kebutuhan materi dan pihak lainnya ingin memiliki atau membutuhkan tanah tersebut dengan cara membelinya.

Berdasarkan kasus yang terjadi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dimana pihak penjual selaku pemilik tanah yaitu Bapak Hendra Kusumo Jati Winoto yang beralamat di Desa Meguwo RT 003 RW 046 Kec. Maguwoharjo, Kab. Depok menjual tanahnya kepada Ibu Sri Handayani selaku pihak pembeli yang beralamat di Jl. Tongkol III/09 RT 009 RW 002 Desa Minomartani, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman seharga Rp. 250.000.000-, dengan luas tanah 1058 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Kelurahan Dalangan, Kec. Tawang Sari, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah. Sebelum mengetahui status sertifikat tanah ini kedua belah pihak telah melakukan akad jual beli dan transaksi juga telah dilakukan dimana pihak pembeli membayar nominal harga yang telah disepakati secara lunas dan

---

<sup>94</sup> Warhamna, Keabsahan Pengalihan Kepemilikan Tanah Melalui Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018), *Jurnal Al-Mudharabah*, Vol. 4 Nomor 1, 2022, hlm. 85.

*cash*. Setelah tanda tangan selesai kemudian dilakukan pengecekan sertifikat di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dan diketahui bahwa sertifikat tersebut terdapat sita pada tanggal 14 september 2015 tepatnya jam 12.00 WIB telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita TITIK SRIGIYANTI dengan alasan.

Dengan demikian status sertifikat an. Hendra Kusumo Jati Winoto yang tanahnya menjadi objek jual beli belum bersih/sepurna kepemilikannya dan penjual dalam hal ini tidak memberitahu kepada pihak pembeli sedangkan transaksi senilai Rp. 250.000.000-, telah dilakukan. Hasil Pengecekan Sertipikat oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional an. Hendra Kusumo Jati Winoto dengan Nomor Hak Milik 00420 menunjukkan hasil SITA pada tanggal 14 September 2015 dan jam 12 menit 00 detik 00 telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita TITIK SRIGIYANTI dengan alasan.

Jual beli adalah bentuk dasar dari kegiatan ekonomi manusia dan merupakan aktivitas yang sangat dianjurkan dalam ajaran Islam. Jual beli merupakan sesuatu yang dihalalkan dan diperbolehkan dalam Islam jika seusai dengan ketentuan yang ditetapkan. Jual beli yang sah terjadi jika ada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Tidak hanya itu, jual beli dikatakan sah jika memenuhi segala ketentuan yang menjadi syarat sahnya jual beli tersebut.<sup>95</sup> Jual beli dalam istilah fiqh disebut *al-bai'* yang berarti

---

<sup>95</sup> Saprida, dkk, "Jual Beli Online Dalam Tinjauan Hukum Islam Pada Masjid Al-Muchtar Gotong Royong IV Kelurahan Suka Maju Kecamatan Soko Palembang", *AKM: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 3 Nomor 1, 2022, hlm. 54.

menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut istilah jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar merelakan.<sup>96</sup>

Jual beli juga dikatakan sah jika memenuhi rukun jual beli. Dalam hal ini rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu. Oleh karena itu rukun harus terpenuhi dalam aktivitas jual beli untuk menentukan sah atau tidaknya jual beli tersebut diimbangi dengan pemenuhan syarat-syarat jual beli yang juga menentukan status hukum jual beli yang dilakukan oleh para pihak karena jual beli dalam Islam rukun dan syarat ini merupakan suatu penentu sah atau tidaknya suatu transaksi.<sup>97</sup>

Merujuk pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ketentuan Pasal 56 tercantum bahwa rukun bai' / jual beli ada 3, yaitu:

- a. Pihak-pihak. Dalam hal ini pihak-pihak yang dimaksud adalah pihak yang berakad yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.
- b. Objek akad berupa tanah yang secara fisik untuk dapat diserahkan yaitu sertifikat tanah.

---

<sup>96</sup> *Ibid.*, hlm. 56-57.

<sup>97</sup> Wati Susiawati, "Jual Beli Dalam Konteks Kekinian", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 8 Nomor 2, 2017, hlm. 174-176.

- c. Kesepakatan.<sup>98</sup> Kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan, dan isyarat. Ketiga kesepakatan tersebut memiliki makna hukum yang sama dan pada kasus ini para pihak mencapai kesepakatan dilakukan secara lisan. Keduanya telah bersepakat untuk melakukan transaksi dimana pihak penjual ingin menjual tanahnya seharga Rp. 250.000.000-, dan pihak pembeli sepakat untuk membeli tanah dengan ketentuan harga yang telah ditentukan.

Dalam praktik jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not rukun-rukunnya sudah terpenuhi. Hal ini ditunjukkan dengan:

- a. Para pihak yang berakad adalah pihak penjual yaitu Hendra Kusumo Jati Winoto yang beralamat di Desa Meguwo RT 003 RW 046 Maguwoharjo, Depok, beragama Islam, pekerjaan wiraswasta. Bapak Hendra ini sebagai penjual ditunjukkan dengan identitas diri dan memiliki sertifikat fisik atas nama beliau. Pihak pembeli yaitu Sri Handayani yang beralamat di Jl. Tongkol III/09 RT 009 RW 002 Minomartani, Ngaglik, beragama Islam, dan pekerjaan guru. Ibu Sri Handayani ini sebagai pembeli ditunjukkan dengan identitas diri. Pada rukun yang pertama ini juga telah memenuhi syarat-syaratnya dimana syarat-syarat para

---

<sup>98</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 30.



pihak yang berakad harus berakal, orang yang berbeda dibuktikan dengan identitas masing-masing pihak, kehendak sendiri dibuktikan para pihak saling merelakan yaitu pihak penjual dengan keinginan sendiri ingin menjual tanahnya dengan harga yang ditentukan dan pihak pembeli ingin membeli tanah tersebut atas keinginannya sendiri, syarat selanjutnya yaitu baligh/dewasa dimana para pihak memang telah dewasa dibuktikan dengan identitas diri masing-masing pihak dan telah cakap hukum.

- b. Objek. Adapun objeknya yaitu sebidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Dalangan, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan luas 1058 m<sup>2</sup>. Objek tanah ini ditunjukkan dengan adanya sertifikat tanah atas nama:

Nama Pemilik : Hendra Kusumo Jati Winoto

Jenis Hak : Hak Milik

No Hak : 00420

Kelurahan : Dalangan

Kecamatan : Tawang Sari

Kabupaten : Sukoharjo

Propinsi : Jawa Tengah

No Seri : B2599760

NIB : 111603007.02912

No GS : 04463/1986  
No SK : -  
Luas : 1058 m<sup>2</sup>  
Tanggal Penerbitan : 14/08/1986  
Asal Hak : Konversi

- c. Kesepakatan. Dalam kasus ini kesepakatan telah ada yaitu pihak penjual atas nama Bapak Hendra akan menjual sebidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Dalangan, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo seharga Rp. 250.000.000,-, dan pihak pembeli sepakat untuk membeli sebidang tanah dengan ketentuan harga yang telah ditentukan dan kesepakatan tersebut dilakukan secara lisan.

Berdasarkan pembahasan di atas bahwa praktik jual beli tanah yang terjadi di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebenarnya telah memenuhi rukun jual beli hanya saja mengenai objek jual beli tersebut tidak memenuhi syarat suatu objek akad karena tanah yang menjadi objek akad belum sempurna atas kepemilikannya karena ada status sita. Meskipun tanahnya telah ada dan dibuktikan dengan sertifikat tanah yang dapat diserahkan namun jika dilihat mengenai status tanah tersebut yang masih menjadi sita terdapat ketidaksesuaian mengenai apa yang seharusnya menjadi syarat objek suatu akad karena telah ada ketentuan hukum yang mengaturnya.

## **B. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Keabsahan Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not**

Jual beli merupakan salah satu akad yang banyak digunakan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari serta bertujuan untuk memperoleh sesuatu yang diinginkan. Jual beli menurut pengertian syariat yaitu pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan. Jual beli dilakukan oleh dua orang (dua pihak) yang saling melakukan kegiatan tukar-menukar atas suatu harta (barang) serta adanya perpindahan kepemilikan antara pihak yang melakukan transaksi jual beli tersebut yang dilakukan dengan cara yang dibenarkan oleh hukum syara'.<sup>99</sup>

Jual beli dalam Islam dapat terpenuhi dan menjadi sah apabila telah terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam kasus ini jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan yang terjadi di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dilakukan dengan sengaja oleh pihak pembeli yaitu Bapak Hendra Kusumo Jati Winoto dengan menutupi cacat pada objek jual beli dan tidak memberitahu kepada pihak pembeli mengenai status sertipikat agar tanahnya segera terjual. Dalam Islam khususnya dalam bermuamalah jual beli semacam ini tidak dibenarkan. Sebagaimana dijelaskan dalam QS. AnNisa' ayat 29 yang artinya:

---

<sup>99</sup> Siswadi, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam", *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III Nomor 2, 2013, hlm. 61.

“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 ialah: Maha Penyayang kepadamu”.

Arti dari ayat di atas menurut penafsiran Sayyid Qutub (Sayyid Qutb 2004:239) yaitu menjelaskan bahwa larangan tegas mengenai memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan cara yang *batil* yaitu dengan jalan riba, judi, menganiaya, dan menipu. Juga segala jual beli yang dilarang *syara'* dalam artian tidak memenuhi rukun dan syarat bermuamalah dan sebaiknya jual beli dilakukan dengan prinsip suka sama suka (kerelaan).<sup>100</sup> Dalam kasus ini yang menjadi permasalahan yaitu mengenai objek jual beli berupa tanah yang status kepemilikannya belum sempurna ternyata terdapat sita yang tidak diberitahukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli saat akad berlangsung.

Mengenai syarat-syarat jual beli khususnya pada syarat objek yang diperjualbelikan terdapat 5 ketentuan, yaitu:

- a. Suci
- b. Punya manfaat
- c. Dimiliki oleh penjualnya
- d. Bisa diserahkan
- e. Harus diketahui keadaannya

---

<sup>100</sup> Taufiq, “Memakan Harta Secara Batil (Perspektif Suran An-Nisa: 29 dan At-Taubah: 34)”, *Jurnal Ilmiah Syariah*, Vol. 17 Nomor 2, 2018, hlm. 249.

Dalam praktik jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not beberapa syarat telah terpenuhi namun sebagian belum terpenuhi. Hal ini ditunjukkan dengan:

- 1) Praktik jual beli dalam kasus ini yang objek jual beli berupa tanah dimana tanah bukan merupakan benda najis atau mengandung najis.
- 2) Syarat yang kedua yaitu punya manfaat yang dibuktikan dengan tanah tersebut bisa dijadikan lahan pertanian dan untuk membangun sebuah rumah, tokoh, dan lain sebagainya.
- 3) Syarat ketiga yaitu dimiliki oleh penjualnya yang dibuktikan dengan tanah tersebut memang asli milik Bapak Hendra Kusumo Jati Winoto karena sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli atas nama beliau.
- 4) Syarat keempat yaitu bisa diserahkan, artinya barang yang menjadi objek jual beli harus dapat diserahkan sedangkan barang yang menjadi objek dalam praktik jual beli pada kasus ini adalah tanah. Tanah merupakan benda tidak bergerak, artinya objek jual beli dalam hal ini adalah barang yang tetap dan tidak dapat perpindah. Sehingga yang menjadi syarat jual beli agar dapat diserahkan adalah sertifikat tanahnya. Sertifikat tanah sekaligus menjadi bukti

fisik bahwa seseorang memiliki hak atas suatu tanah dan dapat diserahkan sebagai objek jual beli.

- 5) Syarat terakhir yaitu benda yang menjadi objek jual beli harus diketahui keadaannya. Dalam kasus ini objek jual beli bukti fisiknya memang telah diketahui yaitu dengan menunjukkan sertifikat dan lokasi tanahnya pun telah jelas yaitu berlokasi di Kelurahan Dalangan, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo. Namun yang menjadi permasalahan pada kasus ini terletak pada status sertifikat. Sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli atas nama Hendra Kusumo Jati Winoto ternyata belum bersih/sepurna kepemilikannya karena terdapat sita oleh Bank dimana status tersebut tidak diketahui oleh pihak pembeli namun akad transaksi telah dilakukan. Menurut teori jual beli, barang yang tidak diketahui keadaannya tidak sah untuk diperjualbelikan karena mengandung unsur penipuan, kecuali setelah kedua belah pihak mengetahuinya.

Adapun syarat khusus yang menjadi kriteria objek jual beli menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ketentuan Pasal 76 tentang syarat objek jual beli terdapat 9 (sembilan) kriteria yaitu:

- a) Barang yang dijualbelikan harus sudah ada.

Pada kasus jual beli di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not barang yang diperjualbelikan yaitu sebidang tanah dengan luas 1058 m<sup>2</sup> yang beralamat di Kelurahan Dalangan, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah.

b) Barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan.

Barang yang menjadi objek dalam praktik jual beli pada kasus ini adalah tanah sedangkan tanah merupakan benda tidak bergerak dan tidak dapat perpindah. Oleh karena itu yang menjadi syarat jual beli agar objek tersebut dapat diserahkan adalah dengan penyerahan sertifikat tanahnya. Penyerahan sertifikat tanah ini sesuai dengan ketentuan Pasal 78 ayat (b) dan ayat (c) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dimana terdapat beberapa hal yang termasuk ke dalam jual beli sekalipun tidak disebutkan secara tegas dalam akad yaitu:

- Sesuatu yang dianggap sebagai bagian dari suatu barang yang dijual.
- Barang-barang yang dianggap bagian dari benda yang dijual.

c) Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.

Barang yang menjadi objek jual beli pada kasus ini berupa tanah yang tentunya memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

- d) Barang yang dijualbelikan harus halal.

Barang yang halal disini termasuk dalam benda yang suci, artinya tidak mengandung najis seperti bangkai, babi, dan khamr. Dalam jual beli di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not barang yang diperjualbelikan berupa tanah yang bukan termasuk benda najis/tidak suci.

- e) Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli.

Barang yang akan dijual harus jelas wujud, ukuran, sifat, timbangan, dan harganya. Cacat pada barangpun harus ditunjukkan atau diberitahukan kepada pembeli agar tidak ada pihak yang dirugikan.<sup>101</sup> Dalam jual beli di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not pihak pembeli tidak memberitahukan status tanah yang menjadi objek jual beli agar tanahnya cepat terjual namun dalam hal ini pihak pembeli dirugikan karena telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 250.000.000-, namun ternyata tanahnya menjadi sita jaminan.

- f) Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.

Kekhususan barang dalam hal ini juga mencakup status barang yang menjadi objek jual beli. Dalam jual beli ini

---

<sup>101</sup> Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", *BISNIS*, Vol. 3 Nomor 2, 2015, hlm. 250.



pembeli tidak mengetahui status tanah yang menjadi objek jual beli namun pihak pembeli telah melunasi pembayaran yang telah disepakati. Pihak pembeli mengetahui status tanah tersebut setelah dilakukan pengecekan sertifikat.

- g) Penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan apabila barang itu ada di tempat jual beli.<sup>102</sup>
- h) Sifat barang yang diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
- i) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.<sup>103</sup>

Berdasarkan pembahasan di atas bahwa pada kasus ini beberapa syarat jual beli telah terpenuhi dan telah sesuai dengan tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jika ditinjau dari segi rukun akad juga telah sesuai dan memenuhi rukun suatu akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu diantaranya adanya para pihak yaitu penjual dan pembeli, ada objek jual beli yaitu sebidang tanah yang penyerahan bukti fisik barangnya berupa sertifikat tanah, dan adanya kesepakatan untuk melakukan jual beli antara pihak penjual dan pembeli.

Namun jika dilihat dari status sertifikat tersebut yang masih menjadi sita oleh pihak bank seharusnya tidak boleh dijadikan objek jual

---

<sup>102</sup> Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 34.

<sup>103</sup> *Ibid.*, hlm. 35.

beli karena membuat jual beli tersebut tidak sempurna bahkan tidak sah. Hal tersebut ditunjukkan dengan tidak terpenuhinya salah satu syarat jual beli yaitu barang/objek yang dijualbelikan harus diketahui keadaannya oleh pembeli. Meskipun lokasi tanah telah jelas keberadaannya dan sertifikat tanah yang menjadi barang penyerahan saat jual beli juga telah ada namun mengenai status akan sertifikat tersebut belum bersih/sempurna kepemilikannya dengan adanya sita dari pihak bank dan pihak pembeli tidak mengetahui hal tersebut sampai telah terjadi akad jual beli dan transaksi juga secara otomatis tanah tersebut tidak dapat dimiliki sepenuhnya oleh pihak pembeli yang telah membeli tanah tersebut dan tanah yang menjadi sita jaminan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli.

Hal di atas jika ditinjau menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dilihat dari segi syarat akad secara umum pada kasus jual beli tanah yang terjadi di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not juga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 24 mengenai syarat objek akad yang menjelaskan bahwa objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahterimakan. Milik sempurna dalam hal ini objek jual beli tidak sedang menjadi sita ataupun semacamnya dalam artian sempurna atas kepemilikan dari pihak yang memiliki objek tersebut. Namun pada praktik jual beli yang terjadi di kantor Notaris Wedy Asmara ini yang menjadi objek akad belum sempurna kepemilikannya yang ditunjukkan

dengan objek tersebut menjadi sita jaminan oleh pihak bank dengan bukti sertifikat berstatus sita.

Hal di atas juga tidak sesuai dengan salah satu ketentuan Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai asas akad yaitu asas saling menguntungkan. Asas ini menjelaskan bahwa setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak. Dalam kasus ini asas tersebut tidak terpenuhi karena terdapat salah satu pihak yang dirugikan yaitu pihak pembeli dimana pihak penjual tidak memberitahukan mengenai status sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli yang ternyata terdapat sita oleh pihak bank dan pihak pembeli telah melakukan pembayaran untuk jual beli tersebut.

Penjelasan di atas juga sejalan dengan ketentuan Pasal 73 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai syarat khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat apabila menguntungkan pihak-pihak. Terlihat jelas dalam kasus jual beli Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not hanya salah satu pihak yang diuntungkan yaitu pihak penjual dimana pihak penjual ini telah menerima nominal uang dari pihak pembeli sebesar Rp. 250.000.000-, dari akad jual beli yang dilaksanakan, namun disini pihak pembeli yang dirugikan karena telah membayar uang untuk membeli tanah pada saat akad berlangsung namun ternyata objek tersebut belum bersih/sempurna kepemilikannya.

Jika merujuk pada pasal 76 huruf (e) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai syarat objek bai' yang berbunyi "Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli", pada praktik jual beli yang terjadi di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ketentuan tersebut tidak terpenuhi karena pihak pembeli tidak memberitahukan cacat pada barang kepada pembeli yaitu dengan tidak memberitahukan status tanah yang menjadi objek jual beli adalah tanah yang telah disita oleh bank namun akad tetap dilakukan dan pihak pembeli telah membayar harga yang telah disepakati yaitu Rp. 250.000.000-, sehingga pihak pembeli menjadi pihak yang dirugikan setelah mengetahui bahwa tanah tersebut berstatus sita.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai buku tentang akad tepatnya ketentuan Pasal 28 menyatakan bahwa:

- a. Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya.
- b. Akad yang fasad adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat.
- c. Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya.

Secara spesifik mengenai akad jual beli diatur dalam ketentuan Pasal 95 yang menyatakan bahwa jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah. Pada jual beli tanah yang masih menjadi sita jaminan

yang terjadi kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ini terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi yaitu mengenai syarat terhadap barang yang menjadi objek akad karena tanah tersebut tidak diketahui keadaannya oleh pembeli, dalam hal ini mengenai status dari tanah tersebut yang ternyata menjadi objek sita namun akad telah berlangsung dan transaksi telah dilakukan.

Meskipun rukun-rukun dalam jual beli telah terpenuhi namun mengenai syarat terhadap objek tersebut tidak sepenuhnya sesuai dengan aturan yang berlaku dimana objek jual beli tersebut sedang dalam sita jaminan oleh pihak bank sehingga dapat dikatakan belum sempurna kepemilikannya dan tanah tersebut tidak dapat menjadi objek dalam jual beli di kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not karena telah ada aturan hukum yang mengaturnya serta jual beli ini menimbulkan salah satu pihak yang dirugikan.

Berdasarkan pemaparan di atas terdapat beberapa solusi dari peneliti untuk praktik jual beli tanah yang bersitusita jaminan ini dan untuk evaluasi bagi peneliti selanjutnya jika terdapat kasus serupa yaitu:

1. Berdasarkan pemahaman penulis mengenai hukum kenotariatan khususnya mengenai sertifikat tanah yang terdapat catatan sita atau belum bersih atas kepemilikan hak suatu tanah dalam kasus ini dimana sertifikat atas nama penjual yaitu pihak penjual harus mengurus ke Pengadilan Negeri untuk mengurus pencabutan sita. Setelah surat pencabutan sita telah keluar dan pihak pembeli juga

menyelesaikan urusannya dengan pihak bank kemudian tidak bisa sertifikat tersebut langsung bersih kepemilikannya meskipun telah dicabut sita jaminan oleh pihak bank. Tindakan selanjutnya yang harus dilakukan yaitu pihak pembeli harus mengangkat sita terlebih dahulu di Pengadilan Negeri. Barulah sertifikat tersebut bersih atas kepemilikan dan dapat dijadikan objek jual beli serta dapat diganti peralihan kepemilikannya menjadi milik pembeli.

2. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat konsep *Kafalah* yaitu jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua/peminjam. Dalam kasus ini konsep tersebut dapat dipakai sebagai solusi atas permasalahan jual beli tanah dimana terdapat kesepakatan pihak pembeli mau menjadi penjamin (*kafil*) untuk pihak penjual dalam hal ini disebut pihak yang dijamin (*makful 'anhu*) dengan cara pihak pembeli ini menjadi penjamin atas hutang si pihak penjual dengan bank sampai hutangnya lunas. Hal ini dilakukan untuk membersihkan status sita pada sertifikat kemudian sertifikat tersebut dibalik nama atas nama pembeli atau pihak penjual mengembalikan sejumlah uang transaksi dan membatalkan jual beli ini.
3. Penting dan perlunya edukasi mengenai hukum publik dan hukum Islam khususnya mengenai jual beli agar masyarakat dan para pihak dalam kasus ini mengetahui serta memahami konsep jual beli

yang dibenarkan, hal apa saja yang tidak boleh dilakukan, dan ketentuan-ketentuan apa saja yang harus terpenuhi khususnya jual beli dalam Islam. Edukasi ini penting untuk mencegah terjadinya kerugian salah satu pihak dalam bermuamalah dan untuk memperoleh edukasi mengenai hukum atau bidang lain dapat dilakukan dengan mengikuti berbagai seminar dan pelatihan, dan autodidak dengan memanfaatkan teknologi.

4. Kesadaran hukum juga penting untuk ditumbuhkan dalam diri seseorang agar tidak melakukan kecurangan dalam bentuk apapun khususnya dalam melakukan transaksi jual beli untuk kemaslahatan bersama.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dilakukan dengan pihak penjual yang ingin menjual tanahnya kepada pihak pembeli dengan patokan harga Rp. 250.000.000-, dengan luas tanah 1058 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Kelurahan Dalangan, Kec. Tawang Sari, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah. Kedua belah pihak telah melakukan akad jual beli dan transaksi juga telah dilakukan dimana pihak pembeli membayar nominal harga yang telah disepakati secara *cash*/lunas. Dalam praktik jual beli tanah di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not telah terpenuhi rukun jual beli yaitu terdapat para pihak yang berakad, objek akad, dan kesepakatan. Pihak yang berakad disini yaitu pihak penjual adalah Hendra Kusumo Jati Winoto dan pihak pembeli Sri Handayani, para pihak juga memenuhi syarat yang harus ada para pihak yaitu berakal, orang yang berbeda, kehendak sendiri, dan baligh/dewasa. Objek dalam praktik jual beli pada kasus ini yaitu berupa tanah yang berlokasi di Kelurahan



Dalangan, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan luas 1058 m<sup>2</sup>. Dalam kasus jual beli ini kesepakatan telah tercapai yaitu pihak penjual atas nama Bapak Hendra akan menjual sebidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Dalangan, Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo seharga Rp. 250.000.000-, dan pihak pembeli sepakat untuk membeli sebidang tanah dengan ketentuan harga yang telah ditentukan dan kesepakatan tersebut dilakukan secara lisan. Setelah transaksi telah terjadi dan dilakukan verifikasi oleh pihak Notaris ditemukan status sertifikat yang masih dalam sita jaminan. Mengenai objek jual beli dalam kasus ini tidak memenuhi syarat suatu objek akad karena tanah yang menjadi objek akad belum sempurna atas kepemilikannya karena ada status sita yang ditunjukkan dengan hasil pengecekan sertifikat oleh pihak Notaris yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

2. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Praktik Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Sita Jaminan di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not dikatakan tidak sah karena jual beli ini tidak memenuhi ketentuan yang menjadi sahnya jual beli dimana terletak pada objek jual beli dalam praktik jual beli di Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not ini. Meskipun rukun-rukunnya telah terpenuhi namun mengenai objek akad belum

sepenuhnya memenuhi syarat karena tanah yang menjadi objek jual beli belum sempurna kepemilikannya yang ditunjukkan dengan sertifikat tanah yang masih dalam status sita pada tanggal 14 september 2015 tepatnya jam 12.00 WIB telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita TITIK SRIGIYANTI dengan alasan. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 24 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai syarat objek akad yaitu harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahterimakan. Ketidaksiapaannya terletak pada milik sempurna yang dalam hal ini objek jual beli tidak sedang menjadi sita ataupun semacamnya dalam artian sempurna atas kepemilikan dari pihak yang memiliki objek tersebut. Dengan objek yang ternyata masih dalam status sita juga melanggar ketentuan Pasal 73 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai syarat khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat apabila menguntungkan pihak-pihak dan pada praktik jual beli ini pihak pembeli telah dirugikan. Praktik jual beli ini juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 76 huruf (e) dimana pembeli tidak mengetahui status barang namun akad telah dilakukan dan transaksi pembayaran juga telah terlaksana. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah yang masih dalam sita jaminan tidak sah karena menurut Pasal 95 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah sah namun

dalam praktik jual beli ini belum terpenuhi syaratnya dan akad ini adalah batal karena pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ketentuan Pasal 28 menyatakan bahwa akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis akan menyampaikan beberapa saran, antara lain:

1. Bagi pihak penjual dalam pelaksanaan transaksi jual beli hendaknya menyadari pentingnya mematuhi aturan hukum yang berlaku mengenai jual beli sehingga tidak melakukan pelanggaran serta kecurangan dengan menjual objek yang masih belum sempurna kepemilikan karena akan berakibat kerugian bagi pihak lain.
2. Bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan aktivitas jual beli hendaknya tidak langsung menyepakati kesepakatan dengan hanya dasar saling percaya kepada pihak pembeli tanpa meminta penjelasan yang detail mengenai data fisik dan yuridis terkait barang yang dijadikan objek jual beli.
3. Bagi Notaris sebelum transaksi sebaiknya dilakukan verifikasi untuk kepentingan para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Arsip Kantor Notaris Wedy Asmara, SH, Sp.Not Tahun 2015.
- Hadiningrum, Lila Pangestu. 2021. *Metode Penelitian (Sebuah Pengantar Disiplin Keilmu)*. Malang: Ahlimedia Press.
- Hasan, Akhmad Farroh. 2018. *FIQH MUAMALAH dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*. Malang: UIN-Maliki Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) Pasal 1457-1458.
- Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT). 2017. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Depok: KENCANA.
- Purwono. 2020. *Studi Kepustakaan*. Yogyakarta : Perpustakaan Utama UGM.
- Rohman, Holilur. 2020. *HUKUM JUAL BELI ONLINE (Pendekatan Fiqh Muamalah, Kaidah Fiqh, Usul Fiqh, Maqasid al-Syariah, Hasil Bahsul Masa'il NU, dan Fatwa DSN-MUI)*. Pamekasan: Duta Media.
- Sarwat, Ahmad. 2018. *Fiqih Jual-beli*. Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing.
- Soewadji, Jusuf. 2012. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2014. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sujarwo, dan Erma Kusumawardani. 2020. *Analisis Kebutuhan Masyarakat*. Depok: RAJAWALI PERS.

### JURNAL DAN SKRIPSI

- Afida, Afibatus dan M. Taufiq Zamzami, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Menggunakan Potongan Harga (Diskon) Dengan Berjangka Waktu di Pusat Perbelanjaan Ramayana Kota Salatiga”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 04 Nomor 02, 2020.
- Anggraini, Nurjanah Shintia, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit (Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara)”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Bandar Lampung, 2020.

- Anton, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi di Kantor Notaris - PPAT Riadh Indrawan, S.H., M.H., M.Kn.)”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Mu’amalah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Bandar Lampung, 2017.
- Apipudin, “Konsep Jual Beli Dalam Islam (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh ‘Ala alMadahib al-Arba’ah)”, *Jurnal ISLAMINOMIC*, Vol. 5 Nomor 2, 2016.
- Arkisanti Kristyanto, Helena Sheila dan Fifiana Wisnaeni, Pemberian Jasa Hukum Bidang Kenotariatan Berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris (Studi Kasus Notaris di Kota Semarang), *NOTARIUS*, Vol. 11 Nomor 2, 2018.
- Astuti, Daharmi, “Persepsi Masyarakat Terhadap Akad Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Syariah”, *SYARIKAT: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, Vol. 1 Nomor 1, 2018.
- Ayu Sumardani, Ni Made Rian dan I Nyoman Bagiastra, “Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik”, *ACTA COMITAS: Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol. 06 Nomor 02, 2021.
- Azani, Muhammad dkk, “Pelaksanaan Transaksi Akad Jual Beli Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Kecamatan Tampan Pekanbaru”, *Jurnal Gagasan Hukum*, Vol. 03 Nomor 01, 2021.
- Borman, M. Syahrul, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3 Nomor 1, 2019.
- Dwi Hastuti, Prancisca Romana, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen”, *Jurnal Repertorium*, Vol. II Nomor 2, 2015.
- Eriawati, Sanestia, “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Akta Notaris PPAT (Studi Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Muamalah UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2017.
- Harahap, Nursapia, “Penelitian Kepustakaan”, *Jurnal Iqra’*, Vol. 08 Nomor 01, 2014.
- Harahap, Windy Audya dkk, “Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)”, *NOTARIUS*, Vol. 13 Nomor 1, 2020.

- Muftadin, Dahrul, “Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah”, *Jurnal Al-‘Adl*, Vol. 11 Nomor 1, 2018.
- Mustamin, Dwi Puspita, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Utang Dengan Utang (*Bai’ Al-Kali Bil Kali*) Pada Jual Beli Tanah Dengan Sertifikat Hak Tanggungan”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2018.
- Pratiwi, Nuning Indah, “Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi”, *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, Vol. 1 Nomor 2, 2017.
- Rachmawati, Eka Nuraini dan Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktikanya di Pasar Modal Indonesia”, *AL-‘ADALAH* Vol. XII Nomor 4, 2015.
- Rosaliza, Mita “Wawancara, Sebuah Interaksi Komunikasi Dalam Penelitian Kualitatif”, *Jurnal Ilmu Budaya*, Vol. 11 Nomor 2, 2017.
- Saprida, dkk, “Jual Beli Online Dalam Tinjauan Hukum Islam Pada Masjid Al-Muchtar Gotong Royong IV Kelurahan Suka Maju Kecamatan Soko Palembang”, *AKM: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 3 Nomor 1, 2022.
- Sari, Milya dan Asmendri, “Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) dalam Penelitian Pendidikan IPA”, *NATURAL SCIENCE: Jurnal Penelitian Bidang IPA dan Pendidikan IPA*, Vol. 6 Nomor 1, 2020.
- Sari, Zunita, dan Latifa Mustafida, “Tinjauan Hukum Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi di Kantor Notaris Ny. Susilowati Achmad, S.H.)”, *Universitas Cokroaminoto Yogyakarta*, 2021.
- Shobirin, “Jual Beli Dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3 Nomor 2, 2015.
- Siswadi, “Jual Beli Dalam Perspektif Islam”, *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III Nomor 2, 2013.
- Susiawati, Wati, “Jual Beli Dalam Konteks Kekinian”, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 8 Nomor 2, 2017.
- Taufiq, “Memakan Harta Secara Batil (Perspektif Suran An-Nisa: 29 dan At-Taubah: 34)”, *Jurnal Ilmiah Syariah*, Vol. 17 Nomor 2, 2018.
- Triwahyuni, Abdullah Dian, “Kewajiban Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum”, *ACTA COMITAS: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 05 Nomor 01, 2020.

Warhamna, Keabsahan Pengalihan Kepemilikan Tanah Melalui Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018), *Jurnal Al-Mudharabah* Vol. 4 Nomor 1, 2022.

Yunus, Muhammad dkk, “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli”, *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2 Nomor 1, 2018.

Z, Wahida, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Online Dengan Model Periklanan”, *AL ILMU: JURNAL KEAGAMAAN DAN ILMU SOSIAL*, Vol. 7 Nomor 1, 2022.

Zulfah, Zili Salati, “Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Pada Bank Konvensional Ditinjau Dari Hukum Islam”, *Skripsi* tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Bengkulu, Bengkulu, 2020.

#### **ARSIP**

Arsip Kantor Notaris Wedy Asmara, SH, Sp.Not, 2022.

#### **WAWANCARA**

Abiyal, Staff Kantor/Tim Validasi, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11:30 WIB..

Ririn, Staff Kantor/FO, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11.30 WIB.

Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 2 Desember 2022, jam 16:32-20:15 WIB.

Sofie Putri Juliant, Sekretaris/Arsip, *Wawancara Pribadi*, 21 November 2022, jam 9:54-11.30 WIB.

Sofie Putri Juliant, Staff Kantor Notaris, *Wawancara Pribadi*, 3 September 2022, jam 10.00-11.00 WIB.

#### **INTERNET**

Google Maps, *Tentang Lintang Lokasi*, dikutip dari <https://maps.google.com/?cid=1317413966687911493&entry=gps> diakses 19 November 2022, jam 13.25 WIB.

Google, *Profil Kondisi Geografis Kabupaten Sukoharjo*, dikutip dari [http://mapgeo.id:8826/umum/detail\\_kondisi\\_geo/31#:~:text=Kabupaten%](http://mapgeo.id:8826/umum/detail_kondisi_geo/31#:~:text=Kabupaten%20Sukoharjo)

[20Sukoharjo%20sebagai%20salah%20satu,dengan%20Kabupaten%20Gungung%20Kidul%20\(Provinsi](#) diakses 23 November 2022, jam 16.26 WIB.

Google, *KBBI Daring*, dikutip dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sita> diakses [6 Maret 2023](#), jam 17.16 WIB.



# **LAMPIRAN**

## Lampiran 1

### **PEDOMAN WAWANCARA**

1. Bagaimana praktik jual beli tanah di kantor Notaris Wedy Asmara SH, Sp.Not?
2. Bagaimana kronologi jual beli tanah yang ternyata sertifikatnya masih dalam sita jaminan yang terjadi di kantor Notaris Wedy Asmara SH, Sp.Not?
3. Kapan kasus tersebut terjadi?
4. Siapa pihak-pihak yang terlibat dalam kasus tersebut?
5. Berapa harga transaksi jual beli tanah tersebut?
6. Berapa nomor sertifikat hak milik yang menjadi objek transaksi?
7. Apakah sebelum melakukan transaksi pihak pembeli tidak menanyakan mengenai status atau segala sesuatu yang berkaitan dengan sertifikat tanah?
8. Apa alasan pihak penjual menjual tanah tersebut?
9. Apakah kedua pihak telah mengetahui hukum jual beli tanah yang masih belum bersih/sempurna kepemilikannya?

## BUKTI PENGECEKAN SERTIFIKAT



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO  
Alamat: Jl. Jendral Sudirman No. 310 Sukoharjo SUKOHARJO

### PENGECEKAN SERTIPIKAT

No Berkas : 70393 / 2022  
NTPN : 820221024028329 24/10/2022 15:28:02

#### Sertipikat

- Jenis Hak : Hak Milik
- No Hak : 00420
- Kelurahan Dalangan
- No Seri : B2599760
- NIB : 11160307.02912
- No GS.04463/1986
- No SK :
- Luas : 1058 m<sup>2</sup>
- Tanggal Penerbitan : 14/08/1986
- Tanggal Berakhir Hak :
- Asal Hak : Konversi

#### Nama Pemilik

- HENDRA KUSUMO JATI WINOTO, JAKARTA,  
21 OKTOBER 1985

#### Penunjuk

-

#### Catatan Pendaftaran Terakhir

- SITA Tanggal 15/09/2015
- JUAL BELI Tanggal 28/06/2013

- \* Hasil pengecekan ini diterbitkan tanggal 24 Oktober 2022 pukul 19:31:26
- \* Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terdapat perubahan data maka akan diinformasikan kepada Pemohon.
- \* Pastikan kesesuaian pengisian fisik pemegang hak atas tanah ini dengan bentuk dan lakukannya melalui aplikasi 'Semlih Tanahku' atau <https://bhumi.altrhp.go.id>
- \* Apabila terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan dengan Sertipikat Hak atas Tanah maka pemohon melakukan klarifikasi atau menghubungi Kantor Pertanahan setempat dengan membawa bukti pendaftaran permohonan.

#### Daftar Hak Tanggungan

- Sertipikat ini tidak sedang diagunkan

#### Blokir

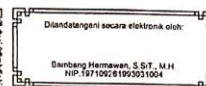
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir
- Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementerian

#### Sita

- SITA Pada tanggal 14 Sep 2015 dan jam 12 menit 00 detik 00 telah dicatat sita berdasarkan penetapan sita TITIK SRIGIYANTI dengan alasan

#### Informasi Kasus

- Sertipikat ini tidak terdapat sengketa / konflik / perkara



#### Pematan

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang standarisasi dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSEI
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengalihan kepada pihak lain yang tidak terkait.
- Dilarang melakukan pemekuan hasil atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dipap diamanah Pasal 263 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara dan/atau Pasal 25 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp. 12 Miliar



Lampiran 3

Wawancara dengan Ibu Sofie (Staff Kantor Notaris)



### Wawancara dengan Ibu Ririn



### Wawancara dengan Bapak Abiyal



SURAT KETERANGAN BUKTI WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sofie Putri Juliant  
Pekerjaan/Jabatan : Sekretaris/Arsip  
Instansi : Kantor Notaris PPAT PL 2 Wedy Asmara SH, Sp.Not  
Alamat : Jl. Raya Songgolangit No. 14 Gentan, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo

Menyatakan bahwa:

Nama : Sinta Halisa Putri  
NIM : 192111104  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Universitas : Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Mahasiswa tersebut telah melakukan penelitian berupa wawancara di Kantor Notaris PPAT PL 2 Wedy Asmara SH, Sp.Not untuk kepentingan guna penyusunan skripsi yang berjudul **“Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Sita Jaminan Dalam Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kantor Notaris WEDY ASMARA, SH, Sp.Not)”**.

Demikian surat keterangan bukti wawancara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Sukoharjo, 21 November 2022

Pewawancara



Sinta Halisa Putri

Narasumber  
KANTOR NOTARIS PPAT PL 2 PEMBUAT AKTATANAH  
**WEDY ASMARA, S.H., Sp. Not.**  
Jl. Raya Songgolangit No. 14 Gentan  
Gentan, Baki, Sukoharjo 57556  
Telp. 0271-7650042, 712019 HP. 0821 1514 4455  
Sofie Putri Juliant

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Sinta Halisa Putri  
NIM : 192111104  
Tempat, Tanggal Lahir : Situbondo, 09 Januari 2001  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Kp. Pandian RT 001/RW 011, Ketowan, Arjasa,  
Situbondo  
Nama Ayah : Haidiyono Putra  
Nama Ibu : Lis Setiawati

### **Riwayat Pendidikan**

- a. TK Dharma Wanita
- b. SD Negeri 1 Ketowan
- c. SMP Negeri 1 Arjasa
- d. SMA Negeri 2 Situbondo
- e. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.