

## **KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA DIBAWAH TANGAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG BERSERTIFIKAT HAK MILIK**

**Dilla Fitriah<sup>1</sup>, Siti Rachmiatun, Napisah**  
*Fakultas Syariah Dan Hukum*  
*Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang*  
Email : [dilla.apr123@gmail.com](mailto:dilla.apr123@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Skripsi ini adalah hasil penelitian tentang kekuatan pembuktian akta di bawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik perspektif hukum ekonomi syariah studi putusan pengadilan Nomor: 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT. Bukti bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah, maka sudah seharusnya jadi jual beli hak atas tanah yang benar harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada kenyataannya dalam kehidupan masyarakat masih banyak jual beli tanah yang dilakukan tanpa campur tangan PPAT yaitu jual beli dengan perjanjian di bawah tangan yang terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kuitansi dan hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Dengan rumusan masalah 1) Bagaimana kekuatan pembuktian akta di bawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor : 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT ? 2) Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kekuatan pembuktian akta di bawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor : 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT ? adapun tujuan dari penelitian ini ialah agar para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan syariat Islam.

Jenis penelitian yang digunakan adalah *library research* (penelitian kepustakaan) dengan pendekatan penelitian hukum normatif. Sumber data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan metode pengumpulan data studi kepustakaan dan dokumen. Metode analisis data dilakukan dengan metode kualitatif dengan analisis deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik pada putusan No 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT adalah sah dan berkekuatan hukum tetap. sahnya akta dibawah tangan tersebut dikarenakan telah memenuhi syarat- syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat di dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mana perjanjian jual beli tanah dan bangunan tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT, berkekuatan hukum tetap karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Peralihan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik diselesaikan dengan memberikan hak kepada Penggugat untuk bertindak selaku kuasa Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk. 2) Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT adalah akadnya sah dan berkekuatan hukum tetap. Sah nya akad dalam jual beli tersebut dikarenakan telah memenuhi syarat dan rukun yang telah ditentukan oleh syariat Islam. Berkekuatan hukum tetap karena jual beli tersebut dilakukan secara tunai yang di tuangkan kedalam perjanjian jual beli kemudian dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. hal ini telah sesuai dengan salah satu asas pembuktian dalam hukum Islam yaitu asas *al-kitabah* (tertulis).

**Kata Kunci:** Kekuatan Hukum, Akta di Bawah Tangan, dan Jual Beli Tanah dan Bangunan.

### ABSTRACT

*This thesis is the result of research on the strength of proof of private deed of sale and purchase of land and buildings with certificates of ownership from the perspective of sharia economic law from a study of court decisions Number: 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT. Evidence that there has been a sale and purchase of land rights, then it should be that the correct sale and purchase of land rights must be carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT). In reality, in people's lives, there are still many buying and selling of land that are carried out without PPAT interference, namely buying and selling with private agreements which are sometimes only evidenced by a receipt and only having proof of ownership of the land which is still in the name of the old owner (seller). With the formulation of the problem 1) What is the strength of the proof of the deed under the hands of the sale and purchase of land and buildings with certificates of ownership based on Court Decision Number: 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT? 2) What is the review of Sharia Economic Law on the strength of proof of underhanded deeds of buying and selling land and buildings that are certified as property rights based on Court Decision Number: 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT? The purpose of this research is that the parties who carry out land and building buying and selling transactions are based on statutory regulations and Islamic sharia provisions.*

*The type of research used is library research with a normative legal research approach. The main data source used in this study is secondary data with the method of collecting data from literature and document studies. The data analysis method was carried out using qualitative methods with descriptive analysis.*

*The results of this study indicate that 1) The strength of the proof of the underhanded deed of sale and purchase of land and buildings with certificates of ownership in the decision No. 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT is valid and has permanent legal force. the legality of the underhanded deed because it has fulfilled the legal requirements of an agreement contained in article 1320 of the Civil Code where the agreement for the sale and purchase of land and buildings does not absolutely have to be with a deed drawn up by the PPAT, has permanent legal force because it has the same evidentiary power as authentic deed. The transfer of land rights with certificates of ownership was resolved by granting the Plaintiff the right to act as the attorney for the Defendant before the appointed Land Deed Making Officer. 2) Review of sharia economic law on the strength of proof of underhand deed in the sale and purchase agreement of land and buildings that are certified with ownership rights in decision Number 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT is that the contract is valid and has permanent legal force. The validity of the contract in buying and selling is because it has fulfilled the conditions and pillars that have been determined by Islamic law. Permanent legal force because the sale and purchase was carried out in cash which was poured into a sale and purchase agreement then made and signed by the Plaintiff and Defendant. this is in accordance with one of the principles of proof in Islamic law, namely the principle of al-kitabah (written).*

**Keywords:** *Power of Law, Underhand Deed, and Sale and Purchase of Land and Buildings.*

#### A. Latar Belakang

Jual beli tanah dan bangunan merupakan salah satu cara peralihan hak kepemilikan atas tanah berikut bangunan di atasnya dari pihak penjual kepada pembeli, yang dilaksanakan secara tunai dan dituangkan kedalam bentuk perjanjian. pemindahan hak kepemilikan tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, diatur dan diawasi oleh pemerintah dimana ketentuannya setiap peralihan hak kepemilikan tersebut harus dibuat Akta Jual Beli (AJB). oleh pemerintah yang berwenang sebagai tanda bukti bahwa telah terjadi perbuatan yang menimbulkan hubungan hukum atas peralihan hak kepemilikan tanah dan bangunan tersebut.

### **KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA DIBAWAH TANGAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG BERSERTIFIKAT HAK MILIK**

Tata cara jual beli beserta peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan khususnya masyarakat desa biasanya sering dilakukan secara lisan (ucapan), atas dasar kepercayaan antar pihak yang melaksanakan perikatan kemudian dituangkan dalam perjanjian di bawah tangan. Proses jual beli dan pemindahan hak kepemilikan atas tanah yang semacam inilah yang sering timbul permasalahan dari masing-masing pihak yang melakukan transaksi, permasalahan tersebut biasanya muncul karena adanya salah satu pihak yang mempunyai kepentingan tertentu.

Karena maraknya sengketa jual beli di bawah tangan yang sering muncul di pengadilan negeri di Indonesia, yang mana sengketa jual beli tanah ini mempunyai permasalahan yang sangat pelik dari sejak zaman dahulu sampai sekarang. Sengketa jual beli tanah seringkali terjadi dikarenakan hak kepemilikan atas tanah tersebut belum berpindah.

Pemindahan hak kepemilikan atas tanah merupakan salah satu perbuatan yang menimbulkan hubungan hukum, dimana perbuatan tersebut dilakukan secara sengaja sebagai upaya untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain yang menerima pemindahan tersebut, dengan dasar hak menguasai suatu negara dimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA yaitu diatur adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang bisa dialihkan, dimiliki dan didapatkan oleh pihak lain baik pribadi maupun badan hukum.<sup>1</sup>

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA) mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan, atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dapat dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.<sup>2</sup>

Dari tahun 1986 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh pemerintah yang mempunyai wewenang berdasarkan peraturan perundang-undangan, salah satunya dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Pasal 19, sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 37 mengatur tentang pendaftaran tanah kemudian disebut dengan PP Pendaftaran Tanah. Menyebutkan bahwa setiap perikatan dengan tujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik, dibuat dihadapan pemerintah yang berwenang untuk membuat akta tanah, atau disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jabatan pejabat pembuat akta tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang (PPAT), Pasal 2 ayat (1) dijelaskan bahwa PPAT bertugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang ditimbulkan oleh perbuatan hukum itu seperti pemindahan hak kepemilikan atas tanah dan satuan rumah susun akibat perjanjian jual beli tanah.

Bukti telah terjadi jual beli hak atas tanah, maka sudah seharusnya transaksi jual beli tersebut benar dilakukan dihadapan PPAT. PPAT kemudian membuat akta perjanjian jual belinya, kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan setempat berdasarkan keberadaan tempat tanah, namun pada kenyataannya praktik jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) yang ada di masyarakat kita, sering

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2017), 9.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2017), 9.

kali dilakukan tanpa adanya campur tangan PPAT, pada umumnya perikatan jual beli di bawah tangan yang dilakukan para pihak hanya dibuktikan dengan selebar kuitansi serta surat perjanjian jual beli, yang dibumbui dengan tanda tangan para pihak. Yang dijadikan sebagai dasar alat bukti bahwa telah terjadinya suatu perikatan yang menimbulkan hubungan hukum, kemudian tidak sedikit pula para pihak yang melakukan transaksi hanya mempunyai bukti surat hak milik atas tanah yang masih tertera nama pemilik lama (penjual).

Hukum Islam membenarkan adanya hak kepemilikan baik secara perorangan maupun badan hukum atas segala apapun yang terdapat di langit dan bumi salah satunya tanah. Tapi perlu kita ketahui dan pahami, bahwa pada dasarnya apa yang terdapat di langit dan bumi adalah kepunyaan Allah SWT, sebagaimana kalam-Nya dalam surat An-Nur ayat 42 :

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya : “dan kepunyaan Allah lah kerajaan langit dan bumi, dan hanya kepada Allah lah kembali (seluruh makhluk)”<sup>3</sup>

Ayat ini menerangkan bahwa Allah yang menguasai seluruh yang ada dilangit dan bumi, Allah juga yang mempunyai *qudroh* dan *irodah* atas segala sesuatu yang terdapat di dalam nya. Kemudian kepada Allah pula seluruh makhluk akan kembali. Maka dari itu, kita sebagai makhluk Allah harus taat dan selalu mensyukuri atas segala nikmat yang telah diberikan-Nya. Marilah kita merenungkan dan memikirkan keagungan serta kekuasaan-Nya dengan melihat dan memperhatikan segala sesuatu yang terdapat dilangit maupun bumi.<sup>4</sup>

Pengaturan hak milik dalam Islam tidak dimuat secara jelas, baik itu dalam Al-Quran maupun dalam Hadist-Hadist Rasul, akan tetapi agama Islam mengatur tentang kepemilikan. Hak milik atas tanah dalam Islam masuk dalam objek Hukum Ekonomi Syariah atau disebut dengan muamalah. Muamalah dalam pandangan sempit berarti ketentuan-ketentuan Allah yang harus dipatuhi, dimana konsep muamalah adalah memuat hubungan manusia dengan manusia lain, konteksnya yaitu proses mendapatkan atau meningkatkan harta benda baik itu bergerak maupun tidak bergerak.

Jual beli tanah dan bangunan melalui perjanjian di bawah tangan bukanlah transaksi yang dilarang dalam hukum islam, walaupun jika ditinjau dari sisi kekuatan hukum pembuktian nya hanya berupa akta perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang melakukan transaksi. Dimana terdapat kaidah fiqh yang mengatur bahwa :

“hukum asal muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya.”<sup>5</sup>

Dari kaidah diatas menerangkan bahwa muamalah itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya. Transaksi muamalah yang sering dilakukan oleh masyarakat ialah jual beli, transaksi jual beli dapat dinyatakan sah apabila transaksi tersebut memenuhi ketentuan syariat islam. Termasuk diantaranya memenuhi syarat dan rukun yang telah ditetapkan, bukan milik pihak lain, kemudian tidak didapatkan secara *dzolim*. Kebolehan melakukan transaksi jual beli juga disebutkan dalam firman Allah Al-Qur’an surah Al-Baqarah ayat 275 dan surah An-Nisa ayat 29:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S Al-Baqarah ayat 275)<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an Tajwid Warna 1-30*, (Jakarta: PNRI, 2015), 355.

<sup>4</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur’an dan Tafsirnya Jilid 6 Juz 16-18*, (Jakarta: PT. Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), 619.

<sup>5</sup> A Djajuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Pranadamedia Group, 2019), 10.

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

Artinya: “hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa ayat 29)<sup>7</sup>

Ayat diatas menerangkan bahwasannya Islam menghalalkan jual beli. Begitu juga dengan pelaksanaannya, jual beli yang dilaksanakan oleh para pihak tidak boleh dilakukan dengan cara menzalimi pihak lain. Seperti memakan hak milik orang lain secara bathil, kecuali transaksi yang dilakukan oleh para pihak mengandung suka sama suka dan tidak terdapat unsur paksaan. As-Syafi’i menyebutkan bahwa setiap transaksi yang dilaksanakan dengan dasar suka sama suka oleh masing-masing pihak transaksi tersebut diperbolehkan dalam Islam, selain jual beli yang dilarang oleh Allah dan Rasulnya.<sup>8</sup>

Setiap para pihak diberikan wewenang dalam menentukan isi perjanjian sesuai dengan kepentingannya, asalkan masih dalam batasan-batasan yang berkaitan dengan kesusilaan dan ketertiban umum serta tidak boleh berlawanan dengan ketentuan-ketentuan pasal hukum perjanjian.<sup>9</sup>

## B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini masuk kedalam penelitian kepustakaan, merupakan jenis penelitian yang memakai data sekunder, data ini didapatkan dari membaca dan menganalisa.<sup>10</sup> Dikarenakan penelitian ini merupakan jenis penelitian yang bersumber dari pustaka maka sumber data utamanya berasal dari Buku, Putusan Pengadilan, Undang-Undang, E-Jurnal, KUH Perdata, Al-Qur’an dan Hadis yang menjadi panduan penting dalam penelitian ini.

Penelitian kepustakaan ini bertujuan untuk menjelaskan atau mendeskripsikan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik sesuai dengan perspektif hukum ekonomi syariah pada putusan pengadilan Nomor: 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT

### 2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data berupa uraian mengenai seluruh permasalahan yang ada dan menjelaskan masalah yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik dalam putusan pengadilan sebagai subjek penelitian. Sumber data dari penelitian ini memakai data sekunder yang meliputi tiga macam bahan hukum yaitu<sup>11</sup> :

<sup>6</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah Juz 1-30*, (Solo: Abyan, 2014), 47.

<sup>7</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah Juz 1-30*, (Solo: Abyan, 2014), 83.

<sup>8</sup> Syaikh Ahmad Musthafa Al-Farran, *Tafsir Imam Syafi’i Menyelami Kedalam Kandungan Al-Quran*, (Jakarta: PT. Al Mahira, 2008), Jilid 2, 119.

<sup>9</sup> Yusdani, *Perjanjian (Aqad) Menurut Perspektif Hukum Islam*, Millah, Vol. II. No2. Januari 2022. Diakses Pada Pukul 17.41 Tanggal 22 Oktober 2022.

<sup>10</sup> Mestika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008), 4.

<sup>11</sup> I Made Pase Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum Cetakan Ke-2*, (Jakarta: Kencana, 2017), 43.

- a. Bahan hukum primer, adalah sumber hukum yang mempunyai sifat kekuatan mengikat yang data utamanya seperti Putusan Pengadilan Nomor: 699/PDT.G/PN.JKT.BRT yang dijadikan penelitian oleh penulis.
- b. Bahan hukum sekunder, adalah sumber hukum yang fungsinya melengkapi sumber hukum primer atau menjelaskan sumber hukum primer,<sup>12</sup> sifatnya tidak mengikat. Seperti buku diantaranya buku tentang hukum perjanjian, hukum agraria, kitab undang-undang hukum perdata, jurnal, skripsi, tesis, media massa, dan hasil penelitian yang terkait.
- c. Bahan hukum tersier, adalah sumber hukum yang akan menjelaskan dan memberi petunjuk mengenai sumber hukum primer dan sekunder. Seperti, Ensiklopedi Hukum Islam, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan Website.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun cara yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah melalui studi dokumen. Yakni diperoleh dari penelitian kepustakaan, meneliti melalui proses merangkum, membaca, mengkaji dan mempelajari pustaka yang berhubungan dengan permasalahan penelitian mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik studi Putusan Pengadilan Nomor; 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT ditinjau berdasarkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang penjelasannya bersumber dari Al-Quran, Hadits, Undang-Undang, Buku, Skripsi, Internet, Jurnal dan Sumber lain yang berkaitan mengenai permasalahan penulis teliti.

### 4. Teknik Analisis Data

Analisis data dilaksanakan dengan menggunakan metode *deskriptif kualitatif*, yaitu menguraikan, menggambarkan dengan jelas dan lengkap seluruh data yang terdapat dalam permasalahan yang diteliti, dengan rinci, faktual dan akurat. Selanjutnya inti pembahasan disimpulkan dengan metode deduktif, yaitu menyimpulkan pernyataan dari data yang bersifat umum ke khusus sehingga data yang tersaji dari hasil penelitian mudah dimengerti.

## A. Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Bersertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor : 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT

Perjanjian dalam KUH Perdata terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak yang lain”. R. Wirjono prodjodikoro berpendapat bahwa kontrak adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak yang mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu.<sup>13</sup>

Sumber terpenting perikatan yang dilakukan melalui kegiatan jual beli tersebut adalah perjanjian. karena melalui suatu perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Asas kebebasan berkontrak ini dalam artian para pihak bebas dalam menentukan isi perjanjian, namun tidak boleh dibuat secara bebas dalam artian perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat- syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

<sup>12</sup> Dzulaeka, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), 33.

<sup>13</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2002), 22.

3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab halal.

Persyaratan pertama dan kedua merupakan syarat subyektif yaitu syarat yang melekat pada subyek hukum, para pihak yang membuat kontrak. Sedangkan persyaratan yang ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif yaitu syarat yang terkait dengan kondisi obyek perjanjian/kontrak. Persyaratan tersebut diatas jika tidak terpenuhi maka perjanjian/kontrak dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.<sup>14</sup>

Berdasarkan keempat syarat kumulatif di atas, dalam suatu perjanjian syarat adanya kesepakatan adalah hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Kesepakatan yang dilakukan secara tertulis dilakukan dengan akta otentik dan akta di bawah tangan.<sup>15</sup> Akta di bawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa dilakukan dihadapan notaris atau pejabat umum. Kekuatan mengikat para pihak dalam akta di bawah tangan adalah sama dengan akta otentik, jadi perjanjian tersebut sah dalam artian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian maka perjanjian tersebut adalah sah.<sup>16</sup> Kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dan berdasarkan alasan yang ditetapkan undang-undang.

Ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan). Hal ini menunjukkan bahwa sifat perjanjian jual beli di bawah tangan bersifat obligator yang artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yaitu, memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dalam perjanjian kebendaan merupakan sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir<sup>17</sup>. Artinya sejak terjadinya perjanjian maka timbul hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang sedangkan penjual berhak atas pembayaran harga. Berdasarkan hal tersebut, maka kekuatan mengikat perjanjian di bawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi sementara perjanjian tetap sah. Hal itu dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Rumusan hasil pleno kamar perdata sebagaimana dalam lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksana tugas bagi Pengadilan, pada Bagian B rumusan hukum Kamar Perdata Umum angka 4 telah digariskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas tanah objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan yaitu : pembelian tanah melalui pelelangan umum atau pembelian tanah dihadapan pejabat

<sup>14</sup> Siti Rochmiyatun, *Implementasi Pengaturan Akta Ikrar Wakaf (AIW) Tanah Wakaf Dalam Hukum Wakaf Indonesia Sebagai Upaya Mewujudkan Tanah Wakaf Produktif (Studi Kasus Tanah Wakaf Di Kota Palembang)*, (Palembang: Rafah Press, 2018), 64.

<sup>15</sup> I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010), 51.

<sup>16</sup> Avina Rismadewi & Anak Agung Sri Utari, *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di bawah Tangan*, (Denpasar: Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2015), 3-4.

<sup>17</sup> Perjanjian obligatoir adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut KUH Perdata perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli.

pembuat akta tanah sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 atau pembelian terhadap tanah milik adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan atau diketahui kepala desa/lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai bukti kepemilikannya atau tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi negatif yang murni dalam arti bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, tetapi menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya walaupun Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, namun bukti hak tersebut dikategorikan sebagai hak yang kuat (selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam bukti hak tersebut merupakan data yang benar, sah dan diakui serta dijamin menurut hukum), sehingga dengan adanya proses pemeriksaan tanah dalam rangka penetapan hak yakni pengumpulan dan penelitian data yuridisnya sehingga dengan pemeriksaan tanah tersebut hasilnya diharapkan dapat mendekati kebenaran materil dari alas hak yang menjadi dasar penetapan haknya.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT adalah peralihan hak atas tanahnya tidak terjadi sementara perjanjian jual belinya tetap sah. hal ini dikarenakan untuk sahnya perjanjian jual beli tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini dibuktikan dari dalil posita gugatan yang dihubungkan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi dari hasil pemeriksaan setempat yang diajukan oleh pihak Penggugat tanpa hadirnya pihak Tergugat, maka dapat diperoleh fakta-fakta yang dapat dibenarkan.

Adapun fakta-fakta yang diperoleh pada kasus perkara Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT, diketahui sejak adanya penyerahan tanah objek perkara dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 17 April 2007, yang mana penguasaan dan pemanfaatan objek sengketa tersebut telah ada pada Penggugat, terus-menerus tanpa adanya gangguan dari pihak manapun, dan disertai dengan peralihan alas haknya yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim timbulnya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah objek sengketa ialah lahir dari adanya hubungan hukum “jual beli di bawah tangan yang didasari itikad baik”.



**B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Bersertifikat Hak Milik Dalam Putusan Pengadilan Nomor : 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT**

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang objek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan diantara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).<sup>18</sup>

Pada dasarnya kegiatan jual beli hukumnya boleh sepanjang jual beli tersebut tidak melanggar ketentuan Al-Qur'an dan As-sunnah. Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2) ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (Q.S Al-Baqarah ayat 275)<sup>19</sup>

Selain itu juga disebutkan dalam hadis riwayat Bukhari bahwa Allah merahmati orang yang memudahkan ketika bertransaksi (jual beli).

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ رَجِمَ اللَّهُ رَجُلًا سَمًّا إِذَا بَاعَ وَإِذَا اشْتَرَى وَإِذَا اقْتَضَى

Artinya: Dari Jabir bin 'Abdullah RA bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Allah merahmati orang yang memudahkan ketika menjual dan ketika membeli dan juga orang yang meminta haknya". (HR Bukhari).<sup>20</sup>

Dalam jual beli rukun dan syarat-syaratnya harus dipenuhi agar jual beli tersebut sah secara hukum. Adapun rukun dan syarat-syarat jual beli yang perlu dianalisa yaitu:

1. Ditinjau dari *'Aqid* (orang yang berakad)

Menurut Madzhab Maliki bahwasannya antara penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut: *mumayyiz*, penjualnya merupakan pemilik barang, dan keduanya dalam keadaan sukarela dan sadar.<sup>21</sup>

2. Ditinjau dari benda yang diperjual belikan (objek)

Syarat-syarat barang yang menjadi objek akad dalam jual beli adalah objek jual beli bukan barang yang dilarang oleh syara', harus suci, bermanfaat menurut syara', dapat diketahui oleh kedua orang yang berakad, benda tersebut milik sendiri, dan dapat diserahkan.<sup>22</sup>

3. Ditinjau dari *sighat* (*ijab* dan *qabul*)

Jual beli belum dikatakan sah sebelum *ijab* dan *qabul* dilaksanakan. Sebab *ijab* dan *qabul* menunjukkan kerelaan antara kedua belah pihak. *Ijab* dan *qabul* bisa dilakukan dengan menggunakan lisan, namun jika tidak memungkinkan menggunakan lisan misalnya bisu atau yang lainnya bisa menggunakan tulisan atau bahasa isyarat.

<sup>18</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 33.

<sup>19</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah Juz 1-30*, (Solo: Abyan, 2014), 47.

<sup>20</sup> Abu Abdullah Muhammad Bin Ismail Bin Ibrahim Ibn Mughirah Bin Bardizbah Albukhari Alja'fi, *Shahih Bukhari Kitab Al-Buyu'*, Juz 3, (Darul Fikri: Bairut-Libanon, 1981 M), 9.

<sup>21</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 81.

<sup>22</sup> Rahmat Syafe'i, 82.

Dalam jual beli tanah di bawah tangan pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT lebih mengedepankan kepercayaan dan adat kebiasaan yang sering dipakai oleh masyarakat dalam praktek jual beli tanah dan bangunan.

Dalam hukum Islam agar *Ijab* dan *qabul* benar-benar mempunyai akibat hukum terhadap objek akad diperlukan beberapa syarat yaitu:

- Berada di tempat yang sama.
- Antara *Ijab* dan *qabul* tidak terdapat pemisah yang menggambarkan adanya penolakan.
- Akad tidak boleh dikaitkan dengan sesuatu yang tidak berhubungan dengan akad.

*Ijab* dan *qabul* yang dilakukan dalam jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT saling berhadapan antara kedua belah pihak. Jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan yang tertuang dalam surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta ditandatangani oleh kedua belah pihak.

*Ijab* dan *qabul* pada akad jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan pada kasus perdata putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT telah memenuhi syarat dan rukun jual beli. *Sighat* (*ijab* dan *qabul*) dilakukan secara langsung melalui lisan dan dilampirkan dalam surat perjanjian jual beli tanah sebagai tanda persetujuan atau kerelaan jual beli tersebut.

Mengenai hukum pencatatan jual beli terdapat dalam firman Allah Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282:

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

Artinya: 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 akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhoi, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka

*sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.*<sup>23</sup>

Ayat diatas merupakan nasihat dan bimbingan dari Allah SWT bagi hamba-hambanya yang beriman jika mereka muamalah secara tidak tunai, hendaklah mereka menuliskannya supaya lebih dapat menjaga jumlah dan batas muamalah tersebut, serta lebih menguatkan bagi saksi.

Kalau kita melihat penafsiran ulama tafsir tentang hukum pencatatan jual beli dalam tafsir QS. Al-Baqarah ayat 282, ulama memiliki pendapat yang berbeda-beda terhadap kalimat “hendaklah dia menulis”, Sayyid Quthb berpendapat bahwa melakukan pencatatan transaksi muamalah merupakan suatu kewajiban agar terhindar dari perselisihan di kemudian hari, sedangkan menurut Ibnu Katsir, Wahbah Zuhaili, Abu Sa’id, Ibnu Juraij, Al-Hasan, dan Ibnu Zaid berpendapat bahwa pencatatan transaksi muamalah pada awalnya merupakan suatu kewajiban namun hal tersebut di naskh (dihapuskan) oleh firman Allah Q.S Al-Baqarah 283:<sup>24</sup>

فَإِنْ آمَنَ بَعْضُكُمْ بِغُضٍّ مِّنْ بَعْضٍ فَلْيُوَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

*Artinya: Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah.*<sup>25</sup>

Sehingga menurut Ibnu Katsir dan ulama lainnya hukum pencatatan melalui Notaris bukanlah suatu kewajiban melainkan sebuah anjuran bagi para pelaku transaksi.

Sedangkan menurut Ibnu Katsir hukum pencatatan oleh penulis (Notaris) mempunyai hukum yang wajib jika transaksi tersebut dilakukan tidak secara tunai dan dikhawatirkan didalamnya mengandung unsur keragu-raguan. Pencatatan tersebut dilakukan agar dapat menguatkan kesaksian dan terhindar dari lupa dan permasalahan yang timbul di kemudian hari.<sup>26</sup>

Islam menganjurkan adanya benda jaminan, saksi dan bukti tertulis agar dapat memberikan kepastian hukum sebagai bukti bahwa telah terjadinya perikatan yang melahirkan hak dan kewajiban.<sup>27</sup>

Dalam hukum acara Islam bukti disebut sebagai *al-bayyinah* (bukti yang nyata), mengandung arti bahwa jelas dalam memberikan argumentasi, atau memberikan alat bukti serta dokumen-dokumen yang cukup, baik berupa apapun jenisnya disebut pembuktian.

Kemudian selanjutnya ulama fuqaha mengemukakan pembuktian secara garis besar, yaitu menurut Prof. DR. TM. Hasbi Ash Shiddieqi menyebutkan : “membuktikan sesuatu ialah memberikan keterangan dan dalil hingga dapat meyakinkan”. Yang artinya jika penggugat memberikan keterangan terhadap sesuatu maka harus dibuktikan

<sup>23</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah Juz 1-30*, (Solo: Abyan, 2014), 48.

<sup>24</sup> Faridatul Islahiyah, Skripsi: *Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2019, 33-34.

<sup>25</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah Juz 1-30*, (Solo: Abyan, 2014), 49.

<sup>26</sup> Faridatul Islahiyah, *Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*, 34.

<sup>27</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), 31.

dengan data dan fakta yang benar terjadi di lapangan. Supaya dapat meyakinkan hakim dalam mengambil keputusan.

Terkait pemilikan (*amwal*) dalam perspektif hukum ekonomi syariah pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT bahwa kepemilikan tanah dan bangunan yang telah diperoleh oleh pihak Penggugat adalah sah dan sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah karena *amwal* tersebut diperoleh melalui akad jual beli yang dibenarkan oleh syariat islam. Akan tetapi dalam kasus perdata putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT kepemilikan tanah dan bangunan yang telah diperoleh oleh pihak penggugat peralihan hak atas tanahnya belum terjadi, pada saat Penggugat ingin meminta haknya terhadap Tergugat untuk balik nama sertifikat tanah tersebut, Tergugat tidak kooperatif walaupun berdasarkan fakta yang diperoleh bahwasannya pihak Penggugat telah memberikan somasi kepada pihak Tergugat, tetap saja pihak Tergugat tidak merespon itikad baik dari pihak Penggugat. Pada kasus perdata tersebut maka pihak Tergugat telah melanggar salah satu prinsip muamalah yaitu larangan untuk merugikan diri sendiri dan orang lain. Setiap transaksi dan hubungan perdata (muamalah) dalam islam tidak boleh menimbulkan kerugian kepada diri sendiri dan orang lain. Hal ini didasarkan pada hadis Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, Ad-Daruquthni, dan lain-lain dari Abi Saïd Al-Khudri R.A bahwa rasulullah SAW bersabda:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْدُ بْنُ سِنَانَ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

*Artinya: Dari Abu Sa'id, Sa'ad bin Malik bin Sinan Al Khudri radhiyallahu anhu, sesungguhnya Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa Sallam telah bersabda: "Janganlah engkau membahayakan dan saling merugikan".<sup>28</sup>*

Dari hadis ini kemudian dibuatlah kaidah kulliyah yang berbunyi:

الضَّرَرُ يُرَال

*Artinya: "Kemudharatan harus dihilangkan"<sup>29</sup>*

Selanjutnya pembuktian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT juga melanggar prinsip hukum ekonomi syariah yaitu asas keadilan, pelaksanaan asas keadilan dalam kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan setiap kehendak dan keadaan. Syariat Islam sangatlah mengedepankan dan menekankan arti penting keadilan dalam tingkat bermuamalah sesama manusia, tidak diperkenankan berlaku curang, melakukan perbuatan keji, dan harus bersikap seimbang. Terdapat dalam Al-Qur'an surah Hud ayat 84.

وَإِلَىٰ مَدْيَنَ أَخَاهُمْ شُعَيْبًا قَالَ يٰقَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ وَلَا تَنْقُصُوا الْمِكْيَالَ وَالْمِيزَانَ ۚ إِنِّي أَرَأَيْتُمْ بِخَيْرٍ وَإِنِّي أَخَافُ عَلَيْكُمْ عَذَابَ يَوْمٍ مُّحِيطٍ

*Artinya: Dan kepada (penduduk) Madyan (Kami utus) saudara mereka, Syuaib. Dia berkata, "Wahai kaumku Sembahlah Allah, tidak ada tuhan bagimu selain Dia. Dan janganlah kamu kurangi takaran dan timbangan. Sesungguhnya aku melihat kamu dalam keadaan yang baik (makmur). Dan sesungguhnya aku khawatir kamu akan ditimpa azab pada hari yang membinasakan (Kiamat).<sup>30</sup>*

<sup>28</sup> Jalaluddin As-Sayuthi, *Al-Asybah Wa An-Nazhair Fi Al-Furu'*, Jakarta : Syarikah Nuruts Tasiqafah Al-Islamiyah, 63.

<sup>29</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2015), 7.

<sup>30</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah Juz 1-30*, (Solo: Abyan, 2014), 231.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik pada putusan No 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT adalah sah dan berkekuatan hukum tetap. sahnya akta dibawah tangan tersebut dikarenakan telah memenuhi syarat- syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat di dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mana perjanjian jual beli tanah dan bangunan tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT, berkekuatan hukum tetap karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik. Akan tetapi peralihan hak atas tanahnya belum terjadi, peralihan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik diselesaikan dengan memberikan hak kepada Penggugat untuk bertindak selaku kuasa Tergugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk. Guna menandatangani Akta Jual Beli atau Pengalihan Hak. Berdasarkan hal tersebut putusan majelis hakim sudah benar.
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap kekuatan pembuktian akta di bawah tangan pada perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang bersertifikat hak milik pada putusan Nomor 699/PDT.G/2020/PN.JKT.BRT adalah akadnya sah dan berkekuatan hukum tetap. Sah nya akad dalam jual beli tersebut dikarenakan telah memenuhi syarat dan rukun yang telah ditentukan oleh syariat Islam. Berkekuatan hukum tetap karena jual beli tersebut dilakukan secara tunai yang di tuangkan kedalam perjanjian jual beli kemudian dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. hal ini telah sesuai dengan salah satu asas pembuktian dalam hukum Islam yaitu asas *al-kitabah* (tertulis). Akan tetapi Tergugat telah melanggar prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah yaitu antara lain, larangan menimbulkan kerugian bagi diri sendiri dan orang lain serta Tergugat telah melanggar asas keadilan dalam bermuamalah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an Al-Karim

#### Buku-Buku :

- Adjie, Habib. 2008. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan Notaris dan PPAT*. Surabaya: Citra Aditya Bakti.
- Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ash Shiddieqy, Hasbi. 2013 *Peradilan dan Hukum Acara Islam*. Bandung: Al-Ma'arif.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dewi, Gemala. 2007. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Diantha, I Made Pase. 2017. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Judifikasi Teori Hukum Cetakan Ke-2*. Jakarta: Kencana.
- Djajuli, A. 2019. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Pranadamedia Group.
- Dzulaeka. 2019. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan Nya)*. Jakarta: Djembatan.
- Hasan, Nasbi. 2010. *Kompetensi Peradilan Agama Dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah*. Jakarta : Gramata Publishing.
- Hiariej, Eddy O.S. 2012. *Teori dan Hukum Pembuktian*. Yogyakarta: Erlangga.
- Isa At-Tirmidzi, Muhammad Bin. 2013. *Al-Jami' Ash-Shohih Sunan At-Tirmidzi*. ed Muhmud Muhammed Nassar,. Beirut: Dar Al-Kotob Al- Ilmiyah
- Komariah. 2008. *Hukum Perdata*. Malang: UPT Universitas Muhammadiyah.
- Manan, Abdul. 2016. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*. Jakarta: Prenada Media group.
- Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mardani. 2015. *Hukum Sistem Ekonom Islam*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi, Sakka Pati. 2020. *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW))*. Jakarta: Sinar Grafik.

- Mursid, Fadillah. 2022. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak (Dalam Hukum Perdata Dan Hukum Islam)*. Bandung : CV Media Sains Indonesia.
- O.S. Hiariej, Eddy. 2012. *Teori dan Hukum Pembuktian*. Yogyakarta: Erlangga
- Rahmadi, Takdiri. 2011. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Rahman Ghazali, Abdul, Dkk. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rahardjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Rochmiyatun, Siti. 2018. *Implementasi Pengaturan Akta Ikrar Wakaf (AIW) Tanah Wakaf Dalam Hukum Wakaf Indonesia Sebagai Upaya Mewujudkan Tanah Wakaf Produktif (Studi Kasus Tanah Wakaf Di Kota Palembang)*. Palembang: Rafah Press.
- Salim, H. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Soerojo, Herlien. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Soeroso, R. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R, Dan R. Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka
- Subekti, Teguh. 2004. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni.
- Sugeng, Bambang, Sujayadi. 2011. *Hukum Acara Perdata Dokumen & Litigasi Perkara Perdata*. Jakarta: Kencana.
- Sutedi, Andrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip, Santoso. 2017. *Hukum Agraria*. Jakarta : Kencana.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2015. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.
- Ya'qub Al-Kulaini, Muhammad. 2019. *Al-Ushul Min Al-Kafi*. Bandung: Marja.

**Peraturan Perundang-Undang:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Pembuktian.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan Yang Lahir Dari Kontrak Atau Persetujuan.

**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA DIBAWAH TANGAN  
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG  
BERSERTIFIKAT HAK MILIK**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**Jurnal:**

Borahima, Anwar. 2013. *Kekuatan Hukum Akta Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*. Dalam *Rechtidee Jurnal Hukum*. Vol. 8. No. 1. <https://journal.trunojoyo.ac.id/rechtidee/article/view/7> Di Akses Pada pukul 09.28 Tanggal 23 September 2022.

Budiono, Herlien. 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Artikel Majalah Renvoi, Edisi Tahun 1. No. 10.

Dina Setiani, Ah Kholis Hayatuddin. 2022. *Praktik Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Pertanahan*. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa. Studi Syariah Hukum Dan Filantropi* 4 (1). <https://doi.org/10.22515/alhakim.v4i1.5149> Di Akses Pada pukul 10.58 Tanggal 23 September 2022.

Noor Inayah Yaakub dan Jasri Jamal, *Keterangan Dokumen dan Teknologi*, dlm. Zaini Nasoha et al. *Syariah dan Undang-Undang : Suatu Perbandingan*, (Utusan Publication & Distributors Sdn. Bhd, 2017), 88. <https://repository.uin-suska.ac.id/6405/4/BAB%20III.pdf> Di Akses Pada pukul 10.13 Tanggal 27 November 2022.

Tambun, Nico Secar. 2022. *Tesis : Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata*. Universitas Islam Kalimantan MAB. <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/10493/> Di Akses Pada pukul 11.28 Tanggal 24 September 2022.

Yusdani. 2022. *Perjanjian (Aqad) Menurut Perspektif Hukum Islam*. *Millah*, Vol. II. No 2. <https://journal.uui.ac.id/Millah/article/view/6029> Di Akses Pada pukul 13.30 Tanggal 23 September 2022.