

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dan kegiatan sosial, tetapi juga mempunyai nilai ekonomi yang terus berkembang. Di Kota Bengkulu, perkembangan kawasan permukiman dan aktivitas ekonomi turut meningkatkan kebutuhan masyarakat terhadap transaksi yang berkaitan dengan tanah. Nilai tanah yang relatif tinggi menyebabkan setiap proses pengalihan hak memerlukan kepastian mengenai pihak yang melakukan transaksi maupun objek yang diperjualbelikan. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, pemanfaatan harta, termasuk tanah, tidak semata-mata berorientasi pada keuntungan. Pengelolaannya harus memperhatikan keadilan, kemanfaatan, serta tanggung

jawab agar hak seseorang tidak menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya.¹

Besarnya nilai ekonomi tanah pada sisi lain juga membuka kemungkinan munculnya berbagai persoalan dalam proses penguasaan maupun peralihannya. Persoalan dapat berawal dari ketidaksesuaian data, administrasi yang tidak tertib, penggunaan dokumen yang tidak benar, hingga tindakan pihak tertentu yang berusaha memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum. Kondisi tersebut menjadi salah satu alasan pemerintah terus melakukan penanganan terhadap praktik mafia tanah sebagai bagian dari upaya memberikan kepastian dan perlindungan terhadap hak masyarakat.² Oleh sebab itu, pencegahan persoalan pertanahan tidak cukup dilakukan ketika sengketa telah terjadi. Ketelitian sejak proses awal transaksi dan pengalihan hak merupakan bagian penting

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia: Konsep, Regulasi, Dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020), h. 45.

² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, *Laporan Tahunan Penanganan Kasus Pertanahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah* (Jakarta, 2024), h. 12.

dalam mengurangi kemungkinan timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari.

Dalam proses tersebut, Notaris menempati posisi yang penting karena kewenangannya berkaitan dengan pembuatan alat bukti autentik atas perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat. Akta yang dibuat melalui pejabat yang berwenang memberikan kepastian mengenai hal-hal yang secara hukum dituangkan di dalamnya. Karena itu, proses pembuatan akta tidak seharusnya dipahami hanya sebagai kegiatan menuangkan keinginan para pihak ke dalam sebuah dokumen. Pemeriksaan terhadap identitas penghadap, kewenangan bertindak, dokumen yang digunakan, serta kesesuaian keterangan yang diberikan merupakan bagian yang menentukan kualitas dan kepastian hukum dari akta tersebut.³

Tanggung jawab tersebut menunjukkan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Kehati-hatian menuntut Notaris bekerja secara cermat sejak

³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Jakarta: Mandar Maju, 2021), h. 89.

menerima dokumen sampai dengan akta diselesaikan. Informasi yang disampaikan para pihak perlu diperiksa dan dibandingkan dengan dokumen pendukung yang tersedia sehingga terdapat dasar yang memadai untuk melanjutkan proses pembuatan akta. Apabila ditemukan perbedaan data atau keadaan yang menimbulkan keraguan, diperlukan klarifikasi sebelum transaksi dituangkan secara resmi ke dalam akta. Cara kerja demikian diperlukan untuk mengurangi kemungkinan kesalahan maupun persoalan hukum yang dapat memengaruhi akta dan kepentingan para pihak.⁴

Kehati-hatian tersebut mempunyai hubungan yang erat dengan nilai *tabayyun* dalam Hukum Ekonomi Syariah. *Tabayyun* menempatkan pemeriksaan kebenaran informasi sebagai tindakan penting sebelum seseorang mengambil keputusan berdasarkan informasi tersebut.⁵ Dalam transaksi tanah, penerapannya dapat diwujudkan melalui pencocokan

⁴ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Undang-Undang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2021), h. 56

⁵ Ahmad Munir, "Penerapan Prinsip *Tabayyun* Dalam Verifikasi Dokumen Oleh Notaris," *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 10, no. 1 (2023): h. 25.

identitas, pemeriksaan dokumen pertanahan, penelusuran status objek, serta klarifikasi terhadap keterangan para pihak apabila ditemukan ketidakjelasan. Dengan demikian, keputusan untuk melanjutkan pembuatan akta tidak hanya didasarkan pada pernyataan yang diberikan oleh penghadap, tetapi juga didukung oleh proses pemeriksaan yang dapat memberikan keyakinan mengenai data transaksi.

Proses verifikasi menjadi semakin penting karena ketidakjelasan mengenai pihak maupun objek transaksi dapat menimbulkan *gharar*. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, transaksi seharusnya dilaksanakan berdasarkan informasi yang jelas agar tidak menempatkan salah satu pihak pada keadaan yang merugikan. Ketidakjelasan mengenai kepemilikan tanah, status objek, kewenangan penjual, maupun informasi penting lainnya berpotensi memengaruhi keadilan transaksi. Oleh karena itu, penerapan kehati-hatian dapat dipahami tidak hanya sebagai pemenuhan tanggung jawab profesional Notaris, tetapi juga sebagai tindakan

preventif untuk mewujudkan transaksi yang transparan dan melindungi harta para pihak.

Permasalahan tersebut menjadi relevan untuk dikaji pada praktik pelayanan kenotariatan di Kota Bengkulu. Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. merupakan salah satu kantor yang memberikan pelayanan terhadap berbagai perbuatan hukum, termasuk yang berkaitan dengan jual beli tanah.⁶ Setiap transaksi dapat memiliki kondisi dan dokumen yang berbeda sehingga pemeriksaannya tidak selalu berhenti pada kelengkapan administratif. Keterangan para pihak, identitas, kewenangan melakukan perbuatan hukum, dan dokumen objek tanah perlu diperhatikan secara cermat agar data yang digunakan dalam penyusunan akta memiliki kesesuaian. Kondisi inilah yang menjadikan mekanisme kehati-hatian dalam praktik menarik untuk diteliti secara empiris.

Salah satu bagian penting dalam tahapan tersebut adalah pengenalan terhadap para penghadap. Pemeriksaan

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), h. 102.

identitas diperlukan untuk memastikan bahwa seseorang yang hadir benar merupakan pihak yang memiliki kepentingan dan kewenangan dalam transaksi.⁷ Ketelitian menjadi semakin diperlukan ketika terdapat perbedaan data pada dokumen, penggunaan kuasa, hubungan perkawinan yang memerlukan persetujuan pasangan, maupun keadaan lain yang berpengaruh terhadap kewenangan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Dengan pemeriksaan yang memadai, potensi penggunaan identitas atau keterangan yang tidak benar dapat diketahui sebelum menjadi bagian dari akta.

Selain ketelitian terhadap para pihak, nilai kejujuran dan keterbukaan juga mempunyai kedudukan penting dalam Hukum Ekonomi Syariah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memberikan landasan bagi pelaksanaan akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.⁸ Dalam konteks penelitian ini, kehati-hatian dapat ditempatkan sebagai sarana untuk memastikan bahwa transaksi tidak dibangun di atas

⁷ Siti Aminah, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 10, no. 1 (2023): h. 48.

⁸ Mahkamah Agung RI, *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 20.

informasi yang menyesatkan atau keadaan yang sengaja disembunyikan. Sikap *amanah* tercermin ketika Notaris menjalankan kewenangannya secara bertanggung jawab, menjaga kepentingan para pihak, serta tidak mengabaikan keadaan yang dapat menimbulkan persoalan terhadap transaksi.

Penerapan kehati-hatian juga berkaitan dengan kebutuhan para pihak untuk memahami perbuatan hukum yang mereka lakukan. Pembuatan akta tidak cukup hanya menghasilkan dokumen yang ditandatangani, tetapi perlu memastikan bahwa isi dan akibat hukumnya dapat dipahami oleh pihak yang terikat di dalamnya. Penyampaian penjelasan mengenai isi akta memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengetahui hak, kewajiban, serta konsekuensi yang timbul dari kesepakatan tersebut.⁹ Dari perspektif syariah, kejelasan informasi mendukung terciptanya kerelaan dalam transaksi karena persetujuan diberikan berdasarkan

⁹ Siti Rahma, "Peran Notaris Dalam Meminimalisir Gharar Pada Akad Jual Beli Tanah," *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam* 12, no. 2 (2025): h. 58.

pemahaman terhadap objek dan ketentuan yang disepakati, bukan karena informasi yang tidak lengkap.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat keterkaitan antara prinsip kehati-hatian dalam praktik kenotariatan dengan nilai-nilai Hukum Ekonomi Syariah. Pemeriksaan identitas, penelusuran legalitas objek, klarifikasi informasi, dan pemberian penjelasan hukum pada dasarnya memiliki tujuan yang sama, yaitu menghadirkan transaksi yang jelas sekaligus mengurangi kemungkinan kerugian bagi para pihak. Prinsip *tabayyun* memberikan dasar untuk memeriksa informasi, sedangkan *amanah* menekankan tanggung jawab dalam menjalankan kewenangan. Penerapan keduanya diharapkan dapat memperkecil adanya *gharar* dalam transaksi jual beli tanah.

Atas dasar itu, penelitian ini diarahkan untuk mengkaji bagaimana prinsip kehati-hatian diterapkan dalam proses pembuatan akta perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn., Kota Bengkulu. Penelitian tidak hanya melihat tahapan yang dilaksanakan dalam praktik,

tetapi juga menganalisisnya berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah, khususnya melalui konsep *tabayyun*, *amanah*, dan pencegahan *gharar*. Dengan kajian tersebut, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai hubungan antara ketelitian dalam praktik kenotariatan dengan nilai syariah dalam menciptakan transaksi yang memiliki kejelasan dan memberikan perlindungan terhadap kepentingan para pihak.¹⁰

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme penerapan prinsip kehati-hatian pada pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap penerapan prinsip tersebut dalam mencegah *gharar* melalui konsep *tabayyun* dan *amanah*?

¹⁰ Rizky Ramadhan, “Implementasi Akad Jual Beli Tanah Dalam Hukum Ekonomi Syariah,” (Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2023), h. 44.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan prosedur serta mekanisme penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes guna meminimalisir risiko cacat hukum dan memberikan kepastian hak bagi para pihak.
2. Untuk menganalisis tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes sebagai upaya menghindari unsur gharar (ketidakpastian) melalui konsep tabayyun dan amanah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memperkaya literatur di bidang Hukum Kenotariatan yang diintegrasikan dengan Hukum Ekonomi Syariah mengenai implementasi prinsip kehati-

hatian dalam praktik pembuatan akta autentik. Secara khusus, penelitian ini bertujuan untuk memperkuat konstruksi teoretis mengenai keterkaitan antara kewajiban verifikasi notaris dengan konsep tabayyun dan amanah sebagai instrumen hukum untuk meminimalisir unsur gharar (ketidakpastian) dalam transaksi pertanahan, sehingga dapat menjadi referensi ilmiah bagi akademisi maupun peneliti selanjutnya yang mengkaji keselarasan hukum positif dengan prinsip-prinsip syariat.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan atau tambahan literatur bagi praktisi Notaris, khususnya di Kantor Notaris Deni Yohanes, dalam memperkuat penerapan prinsip kehati-hatian guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan edukasi dan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya ketelitian dan

transparansi data dalam transaksi jual beli tanah agar terhindar dari ketidakpastian (gharar) dan sengketa di masa depan.

c. Bagi Penulis

Sebagai sarana untuk menambah wawasan dan mengimplementasikan teori-teori Hukum Ekonomi Syariah yang telah dipelajari selama masa perkuliahan ke dalam praktik lapangan yang nyata.

E. Penelitian Terdahulu

Untuk membuktikan keaslian penelitian ini serta menghindari adanya pengulangan kajian (plagiarism), peneliti memaparkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan prinsip kehati-hatian Notaris dan Hukum Ekonomi Syariah sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Siti Aminah (2021) yang berjudul

"Tanggung Jawab Notaris terhadap Kebenaran Identitas Para Pihak dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah."¹¹

¹¹ Siti Aminah, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kebenaran Identitas Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2021): h. 45.

Fokus penelitian ini adalah pada aspek tanggung jawab perdata dan administratif Notaris menurut UUJN ketika terjadi sengketa akibat pemalsuan identitas. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada sudut pandang analisis; jika penelitian terdahulu menggunakan perspektif hukum positif secara murni, penelitian ini menggunakan perspektif Hukum Ekonomi Syariah dengan fokus pada upaya penghindaran gharar.

2. Penelitian oleh Ahmad Fauzi (2022) dengan judul "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Mengenal Penghadap Menurut Perspektif Hukum Islam."¹² Penelitian ini mengkaji prinsip kehati-hatian secara normatif-teoretis melalui studi kepustakaan. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada metode penelitian. Penelitian terdahulu merupakan penelitian hukum normatif (library research), sedangkan penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) yang

¹² Ahmad Fauzi, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Penghadap Menurut Perspektif Hukum Islam" (UIN Syarif Hidayatullah, 2022).

mengambil lokus spesifik di Kantor Notaris Deni Yohanes untuk memotret implementasi secara nyata.

- 3. Penelitian oleh Rizky Ramadhan (2023)** yang berjudul "Implementasi Akad Jual Beli Tanah dalam Hukum Ekonomi Syariah."¹³ Fokus penelitian tersebut adalah pada kesesuaian rukun dan syarat akad jual beli tanah di masyarakat. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada objek kajiannya. Penelitian terdahulu berfokus pada substansi akad antara penjual dan pembeli, sedangkan penelitian ini lebih menitikberatkan pada peran Notaris dalam melakukan tabayyun (verifikasi) sebagai bentuk penerapan prinsip kehati-hatian.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

- a. Jenis Penelitian:** Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke lokasi guna

¹³ Rizky Ramadhan, "Implementasi Akad Jual Beli Tanah Dalam Hukum Ekonomi Syariah" (Universitas Islam Indonesia, 2023).

memperoleh data primer terkait penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli tanah.

- b. Pendekatan Penelitian:** Peneliti menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji pelaksanaan ketentuan hukum positif (UU Jabatan Notaris) dan Hukum Ekonomi Syariah yang dihubungkan dengan fakta atau realitas praktik yang terjadi di lapangan.

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

- a. Lokasi Penelitian:** Penelitian ini berlokasi di Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jalan Karbela, Kelurahan Kebun Tebeng, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu. Pemilihan lokasi ini dilakukan karena kantor tersebut aktif dalam menangani akta perjanjian jual beli tanah di Kota Bengkulu, sehingga sangat relevan dengan topik prinsip kehati-hatian yang diangkat.

- b. Waktu Penelitian:** Penelitian ini dilaksanakan terhitung sejak awal Januari 2026 sampai dengan

selesai. Rentang waktu tersebut digunakan untuk pengumpulan data melalui wawancara mendalam serta pengumpulan dokumen pendukung.

3. Subjek atau Informan Penelitian

- a. Informan Utama:** Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. sebagai subjek kunci yang memiliki otoritas dan tanggung jawab penuh dalam penerapan prinsip kehati-hatian di kantor tersebut.
- b. Informan Pendukung:** Staf atau asisten Notaris yang bertugas di bagian verifikasi berkas dan administrasi akta guna memberikan data tambahan mengenai prosedur kerja.

4. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber Data

- 1) **Data Primer:** Data yang diperoleh langsung dari informan melalui kegiatan wawancara mendalam di lokasi penelitian.
- 2) **Data Sekunder:** Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, mencakup UU Jabatan Notaris,

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES),
buku-buku hukum, serta dokumen internal kantor.

b. Teknik Pengumpulan Data:

1) Wawancara Mendalam (Deep Interview):

Merupakan teknik utama untuk menggali informasi secara komprehensif dari Notaris mengenai mekanisme verifikasi, langkah-langkah tabayyun dalam mencegah gharar, serta kendala yang dihadapi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.

2) Dokumentasi: Teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dan menyalin dokumen-dokumen terkait, seperti standar operasional prosedur (SOP) verifikasi atau contoh draf akta yang identitas para pihaknya telah disamarkan.

5. Teknik Analisis Data

a. Reduksi Data: Memilah, menyederhanakan, dan memfokuskan data hasil wawancara yang berkaitan langsung dengan masalah penelitian.

b. Penyajian Data: Menyusun informasi yang telah direduksi ke dalam bentuk narasi yang sistematis dan mudah dipahami.

c. Penarikan Kesimpulan: Menghubungkan temuan lapangan dengan teori Hukum Ekonomi Syariah (prinsip tabayyun, amanah, dan pencegahan gharar) untuk menjawab rumusan masalah secara objektif.

G. Sistematika Penulisan

1. BAB I PENDAHULUAN : Bab ini merupakan pengantar yang memberikan gambaran umum mengenai alasan dilakukannya penelitian. Terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

2. BAB II LANDASAN TEORI : Bab ini menguraikan kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisis. Bagian ini mencakup tinjauan umum tentang Notaris dan UU Jabatan Notaris, prinsip kehati-hatian (Prudential Principle), serta tinjauan Hukum Ekonomi Syariah yang

meliputi konsep Amanah, prinsip Tabayyun, dan pelarangan Gharar dalam transaksi jual beli.

3. BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI

PENELITIAN : Bab ini menyajikan data mengenai profil Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn., yang beralamat di Jalan Karbela, Kota Bengkulu. Mencakup sejarah singkat berdirinya kantor, struktur organisasi, tugas dan fungsi, serta prosedur standar operasional (SOP) dalam pelayanan pembuatan akta jual beli tanah.

4. BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN : Bab ini merupakan inti dari penelitian yang menjawab rumusan masalah.

- a. Pertama, membahas secara mendalam prosedur dan mekanisme penerapan prinsip kehati-hatian di Kantor Notaris Deni Yohanes dalam pembuatan akta jual beli tanah.
- b. Kedua, menganalisis praktik tersebut dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, khususnya bagaimana proses tabayyun yang dilakukan Notaris berfungsi

sebagai instrumen untuk menghindari unsur gharar (ketidakpastian) demi mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.

5. **BAB V PENUTUP** : Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan serta saran-saran praktis maupun teoritis yang sekiranya bermanfaat bagi Kantor Notaris Deni Yohanes, masyarakat, maupun pengembangan ilmu hukum di masa depan.

