



BAB II

JUAL BELI, HAK MILIK DALAM HUKUM ISLAM, DAN JUAL BELI INDIVIDUAL, PENDAFTARAN TANAHMENURUT UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. Hak Milik, dan Jual Beli dalam Hukum Islam

1. Hak milik

a. Pengertian hak milik

Ketika membicarakan tentang kepemilikan maka pada saat yang sama juga membicarakan tentang hak, mengingat kepemilikan berarti hak yang diperoleh oleh seseorang atas sesuatu. Secara bahasa, dalam Al-qur'an, kata hak yang diperoleh oleh seseorang atau sesuatu.¹

Hak berarti milik, ketetapan, dan kepastian, sebagaimana disebutkan dalam Al-qur'an surah Yasin: 7:

لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَىٰ أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ

“Sesungguhnya telah pasti berlaku perkataan (ketentuan Allah) terhadap kebanyakan mereka karena mereka tidak beriman.” (Q.S. Yasin: 7)²

Hak juga berarti kebenaran, hal ini disebutkan di dalam Al-qur'an surah Yunus: 35:

¹ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 195.

² Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1996), 441.



قُلْ هَلْ مِنْ شُرَكَائِكُمْ مَنْ يَهْدِي إِلَى الْحَقِّ قُلِ اللَّهُ يَهْدِي لِلْحَقِّ أَفَمَنْ
يَهْدِي إِلَى الْحَقِّ أَحَقُّ أَنْ يُتَّبَعَ أَمْ لَا يَهْدِي إِلَّا أَنْ يَهْدِيٰ ط فَمَا لَكُمْ
كَيْفَ تَحْكُمُونَ

“Katakanlah, apakah di antara sekutu-sekutumu ada yang menunjuki kepada kebenaran?Katakanlah, Allah-lah yang menunjuki kepada kebenaran.Maka apakah orang-orang yang menunjuki kepada kebenaran itu lebih berhak diikuti ataukah orang yang tidak dapat memberi petunjuk kecuali (bila) diberi petunjuk?Mengapa kamu (berbuat demikian)? Bagaimanakah kamu mengambil keputusan?”³ (Q.S Yunus: 35)

MenurutAn-Nabhaniy (1990) yang ditulis oleh Fathurrahman Djamildalam bukunya Hukum Ekonomi Islam, “kepemilikan merupakan izin *As-Sha@ri*’ (Allah swt) untuk memanfaatkan zat tertentu.Oleh karena itu, kepemilikan tersebut hanya ditentukan berdasarkan ketetapan dari Allah swt terhadap zat tersebut, serta sebab-sebab kepemilikannya. ”Oleh karena itu, kepemilikan suatu barang tidak karena adanya barang itu sendiri dan bukan karena karakter dan manfaat dari barang, tetapi kepemilikan suatu barang bisa dimiliki karena diberikan dan atas izin Allah swt sehingga kepemilikannya menjadi sah menurut hukum Islam.⁴

Ismail Nawawi dalam bukunya, dengan mengutip pendapat Al-As}sal dan FathiAhmad Abdul Karim menyatakan:

Kedudukan manusia sebagai khalifah Allah dalam harta, pada hakikatnya menunjukkan bahwa manusia merupakan wakil dan petugas yang bekerja kepada Allah demi kebaikan seluruh umat manusia.Oleh karena itu, menjadi kewajiban manusia sebagai khalifah-khalifah untuk merasa terikat dengan perintah-perintah

³ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1996), 214.

⁴ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, 195-196.



ajaran Allah tentang harta ini serta mau menepatinya. Inilah landasan syariat dari iktan-ikatan wajib atas hak milik. Yang perlu dipahami bahwa hak milik individu bukanlah mutlak, melainkan sekedar hak khalifah dari Allah, yaitu khilafah yang terikat dengan perintah dan larangan-Nya.⁵

Ada juga yang mendefinisikan hak sebagai “Kekhususan memungkinkan pemilik suatu barang menurut syara’ untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syara’i. ”Apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syara’, orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan digadaikan, baik dia sendiri maupun dengan perantara orang lain. Berdasarkan definisi ini, kiranya dapat dibedakan antar hak dan milik, untuk lebih jelas dicontohkan sebagai berikut: Seorang pengampu berhak menggunakan harta yang berada di bawah ampuannya, pengampuannya hak untuk membelanjakan harta itu dan pemiliknya adalah orang yang berada di bawah ampuannya. Dengan kata lain, tidak semua yang memiliki berhak menggunakan dan tidak semua yang punya hak penggunaan dapat memiliki.⁶

b. Prinsip pemilikan dalam Islam

- 1) Allah swt adalah penguasa tertinggi, sekaligus pemilik absolut seluruh alam semesta.
- 2) Manusia hanyalah khalifah Allah swt di muka bumi bukan pemilik sebenarnya.

⁵ Ismail Nawawi, *Ekonomi Islam: Perspektif Teori*, (Surabaya: CV. Putra Media Surabaya, 2009), 145.

⁶ Sohari Sahrani dan Ru’fah abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 33.



- 3) Semua yang dimiliki didapatkan manusia atas rahmat Allah, oleh karena itu manusia yang kurang beruntung mempunyai hak atas sebagian kekayaan yang dimiliki saudaranya.
- 4) Kekayaan harus diputar dan tidak boleh ditimbun.
- 5) Eksploitasi ekonomi dalam segala bentuknya, termasuk riba harus dihilangkan.
- 6) Menerapkan sistem warisan sebagai media redistribusi kekayaan yang dapat mengeliminasi konflik individu.
- 7) Menetapkan berbagai bentuk sedekah, baik yang bersifat wajib maupun yang sukarela, terhadap individu yang memiliki harta kekayaan yang banyak, untuk membantu para anggota masyarakat yang tidak mampu.⁷

c. Macam-macam hak

Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah telah membedakan antara hak dengan milik, dengan itu pula terdapat perbedaan pembagian hak dengan milik. Berbicara masalah pembagian hak, maka jumlah dan macamnya banyak sekali, antara lain dalam pengertian umum, hak dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu hak *ma'@l* dan hak *ghairu ma'@l*. Adapun pengertian hak *ma'@l* adalah sesuatu yang berpautan dengan harta, seperti pemilikan benda-benda atau utang-utang. Hak *ghair ma'@l* terbagi dua bagian, yaitu hak *shakhs}i* dan hak *'aini@*. Pengertian hak *shakhs}i* adalah sesuatu tuntunan yang ditetapkan

⁷ Ismail Nawawi, *Ekonomi Islam: Perspektif Teori...*, 147.



syara' dari seseorang terhadap orang lain. Sedangkan hak 'aini@ adalah hak orang dewasa dengan bendanya tanpa dibutuhkan orang kedua.⁸

hak 'aini@ ada dua macam: *as}li* dan *t}ab'i@*. Hak 'ini@ *as}li* adalah adanya wujud benda tertentu dan adanya *s}ahib al-haq*, seperti hak *milkiyah* dan hak *irtifa@q*. Hak 'aini@ *t}ab'i@* adalah jaminan yang ditetapkan untuk seseorang yang menguntungkan uangnya atas yang berutang. Apabila yang berutang tidak sanggup membayar, maka murtahin berhak menahan barang itu.⁹

Sedangkan pembagian milik, dalam pembahasan fikih muamalah secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut:¹⁰

- 1) *Milk ta@m*, yaitu "suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya bentuk benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai." Jadi pemilikan ini merupakan pemilikan secara penuh dan sempurna oleh seseorang yang diperoleh dengan banyak cara salah satunya dengan cara jual beli.
- 2) *Milk na@qis}ah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki bagian dari suatu benda yaitu memiliki manfaat atau kegunaannya saja tanpa memiliki barang atau zatnya, jika seseorang menguasai benda atau zatnya saja maka disebut dengan milik *raqabah*. Milik *na@qis}* yang berupa penguasaan terhadap kegunaannya saja disebut milik

⁸Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 33.

⁹Ibid., 34.

¹⁰Ibid., 37.



manfaat atau hak guna pakai, dengan cara *i'arah*, wakaf, dan *was}iyah*.

Ciri-ciri *milk ta@m* menurut ulama fikih yang ditulis oleh Nasrun Haroen dalam bukunya *Fiqh Muamalah* adalah sejak awal pemilikannya bersifat sempurna, materi dan manfaatnya sudah ada sejak pemilikan benda, tidak dibatasi waktu, tidak boleh digugurkan. Sedangkan ciri-ciri *milk na@qis}}* adalah boleh dibatasi waktu, tidak boleh diwariskan, orang yang memanfaatkan harta berkewajiban membiayai pemeliharannya dan mengembalikan kepada pemilik harta bila diminta kembali.¹¹

Dilihat dari segi *maka@n* (tempat), milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu sebagai berikut:¹²

- 1) *Milk al'ai@n* atau disebut pula *milk al-raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghairu manqu@l*) maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul@*) seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, mobil dan motor, pemilikan terhadap benda-benda disebut *milk al-ai@n*.
- 2) *Milk al-manfa'ah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf, dan lainnya.

¹¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 35.

¹² Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 38.



- 3) *Milk al-dayn*, yaitu pemilikan karena adanya utang, misalnya sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan. Utang wajib dibayar oleh orang yang berutang.

Dari segi *shurah* (cara berpautan milik dengan yang dimiliki), milik dibagi menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Milk al-mutamayyiz*, adalah sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan, yang dapat memisahkannya dari yang lain.
- 2) *Milk al-sya@i'* atau *milk al-musha@*, adalah milik yang berpautan dengan sesuatu yang nisbi dari kumpulan sesuatu, betapa besar atau betapa kecilnya sesuatu itu. Misalnya, memiliki sebagian rumah, seperti daging domba dan harta-harta dikongsikan lainnya, seperti seekor sapi yang dibeli oleh empat puluh orang untuk disembelih dan dibagikan dagingnya.

Fathurrahman Djamil menyebutkan kategori kepemilikan dalam Islam dapat dibedakan menjadi tiga kelompok, yaitu:¹³

- 1) Kepemilikan Individu (*private property*)

Kepemilikan individu adalah ketentuan hukum syara' yang berlaku bagi zat ataupun manfaat (jasa) tertentu yang memungkinkan siapa saja yang mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasi jika barangnya diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa,

¹³ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, 196.



ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya seperti dibeli dari barang tersebut.

2) Kepemilikan Umum (*collective property*)

Yang dimaksud dengan kepemilikan umum adalah izin *as-syāri'* atau kebolehan oleh agama kepada suatu komunitas atau kelompok yang membutuhkan suatu benda untuk sama-sama memanfaatkannya.

3) Kepemilikan Negara (*state property*)

Ketika semua kaum atau semua warga Negara memiliki hak atas suatu benda maka itu merupakan kepemilikan Negara dengan kewenangannya mengolah disertai kebijakan dalam megaturinya untuk dibagikan pada warga. Hal ini dikarenakan adanya kekuasaan yang dimiliki oleh Negara.

d. Sebab-sebab kepemilikan

Harta berdasarkan sifatnya bersedia dan dapat dimiliki oleh manusia, sehingga manusia dapat memiliki suatu benda. Faktor-faktor yang menyebabkan harta dapat dimiliki antara lain:

- 1) *Ikra@j al-Muba@hat*, untuk harta yang mubah (belum dimiliki oleh seseorang), atau harta yang tidak termasuk dalam harta yang dihormati (milik yang sah) dan tak ada penghalang *syara'* untuk dimiliki.



- 2) *Khalafiyah*, yang dimaksud dengan *khalafiyah* adalah bertempatnya seseorang atau sesuatu yang baru bertempat di tempat yang lama, yang telah hilang berbagai macam haknya.
- 3) *Tawallud min Mamlu@k*, segala yang terjadi dari benda yang telah dimiliki, menjadi hak bagi yangmemiliki benda tersebut. Misalnya bulu domba menjadi milik pemilik domba.¹⁴

Selain sebab-sebab kepemilikan di atas, ada pula sebab-sebab kepemilikan yaitu:

- 1) *Ikra@jul Muba@hat* yaitu penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki seseorang. Seperti seseorang menangkap ikan dengan jaring baik di sungai maupun di laut, maka ikan yang terjaring tersebut sudah menjadi hak si pemilik jaring dan orang lain tidak berhak lagi mengambil ikan yang terjaring tersebut.
- 2) *Al-‘Uqud (Akad)* yaitu melalui transaksi yang ia lakukan dengan orang atau suatu lembaga hukum, seperti jual beli, hibah dan wakaf.
- 3) *Al-Khala@fiyah* yaitu melalui peninggalan seseorang, seperti warisan dan wasiat, di mana harta itu bisa dimiliki setelah orang yang berwasiat atau yang punya warisan meninggal dunia terlebih dahulu.
- 4) *Attawallud Min Mamlu@k* yaitu hasil dari harta yang telah dimiliki (berkembang biak) seperti anak sapi yang lahir, untung dari

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), 38-39.



perdagangan, buah pohon yang berbuah di atas tanah yang kita miliki, maka buah tersebut menjadi hak kita sempurna dan orang lain tidak berhak untuk mengambilnya.¹⁵

2. Jual Beli

a. Pengertian jual beli

Pada umumnya, orang memerlukan benda yang ada pada orang lain (pemilikinya) dapat dimiliki dengan mudah, tetapi pemiliknya kadang-kadang tidak mau memberikannya. Adanya syariat jual beli menjadi *was}ilah* (jalan) untuk mendapatkan keinginan tersebut, tanpa berbuat salah. Jual beli menurut bahasa, artinya menukar kepemilikan barang dengan barang atau saling tukar-menukar. Kata *al-bay'* (jual) dan *al-shira'* (beli) dipergunakan dalam pengertian yang sama. Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al baiy'*, *al-tija@rah* dan *al-muba@dalah*.¹⁶

Sebagaimana disebutkan dalam Al-qur'an surah Fathir ayat 29:

يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّن تَبُورَ

“Mereka mengharapkan tija@rah (perdagangan) yang tidak akan rugi.”
(Q.S. Fathir: 29)¹⁷

Wahbah Zuhaili@ menjelaskan jual beli secara etimologi adalah proses tukar-menukar barang dengan barang. Kata *bay'* yang artinya jual beli termasuk kata bermakna ganda yang berseberangan.¹⁸

¹⁵Dosri Yoki, <http://poetrachania13.blogspot.com/2012/01/sebab-sebab-kepemilikan-al-milk-naqish.html>, diakses pada tanggal 10 Januari 2012.

¹⁶Sohar Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 65.

¹⁷Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemhannya*, 438.



Seperti halnya kata *syira@* yang termaktub dalam Al-qur'an surah Yusuf ayat 20:

وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ

“Dan mereka menjualnya (yusuf) dengan harga rendah.” (Yusuf: 20)¹⁹

Sedangkan jual beli secara terminologi menurut imam Hanafi yang ditulis oleh Wahbah Al-Zuhaili@ bahwa jual beli adalah tukar-menukar *ma@l* (barang atau harta) dengan *ma@l* yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau tukar-menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus yakni ijab qabul atau *mu'at}a@*' (tanpa ijab qabul). Menurut Ibnu Qudamah yang ditulis oleh Wahbah Al-Zuhaili@ menjelaskan definisi jual beli merupakan tukar-menukar barang dengan barang yang bertujuan memberikan kepemilikan dan menerima hak milik. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan jual beli adalah transaksi yang terdiri dari ijab dan qabul.²⁰

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang yang dilakukan dengan jalan melepaskan hak milik dari satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.²¹

Dengan mencermati batasan jual beli tersebut, dapat dipahami bahwa dalam transaksi jual beli ada dua belah pihak yang terlibat;

¹⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), 25.

¹⁹ Depag RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, 238.

²⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 25.

²¹ Sohar Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 66.



harta yang diperjualbelikan itu halal; dan kedua belah pihak mempunyai hak atas kepemilikannya untuk selamanya. Selain itu, inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak. Pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan dan disepakati secara syara' sesuai dengan ketetapan hukum. Maksudnya ialah memenuhi persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli, sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berartitidak sesuai dengan syara'.²²

Menurut Abdurrahman As-Sa'diyang ditulis oleh Mardani dalam bukunya Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia, jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan.²³ Selain itu, menurut sebagian ulama yang ditulis oleh Mardani memberi pengertian tukar-menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal keduanya, untuk memberikan secara tetap. Dari dua pengertian yang diungkapkan oleh Abdurrahman As-Sa'di di atas, mempunyai kesamaan dan mengandung hal-hal.²⁴

1) Jual beli dilakukan oleh dua orang (dua sisi) yang saling melakukan tukar-menukar.

²²Ibid., 66.

²³ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, 83.

²⁴Ibid., 83.



- 2) Tukar-menukar tersebut atas suatu barang atau sesuatu yang dihukumi seperti barang, yakni kemanfaatan dari kedua belah pihak.
- 3) Sesuatuyang tidak berupa barang/harta atau yang dihukumi tidak sah untuk diperjual belikan.
- 4) Tukar-menukar tersebut hukumnya berlaku, yakni kedua belah pihak memiliki sesuatu yang diserahkan kepadanya dengan adanya ketetapan jual beli dengan kepemilikan yang abadi.

Menurut Al-Qalyubi dalam *Hashiyah*-nya, sebagaimana dikutip oleh Abdul Aziz Muhammad Azzam yang ditulis oleh Mardani dalam bukunya *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, jual beli adalah “akad yang saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk *taqarrub* kepada Allah.” Dengan kata “saling mengganti”, maka tidak termasuk didalamnya hibah, dan yang lain tidak ada saling ganti, dan dengan kata “harta” tidak termasuk akad nikah, walaupun ada saling ganti namun ia bukan mengganti harta dengan harta, akan tetapi halalnya bersenang-senang antara suami dan istri.²⁵

Sedangkan mengenai kata “kepemilikan harta dan manfaat untuk selama-lamanya”, maka tidak termasuk di dalamnya akad sewa, karena hak milik dalam sewa bukan kepada bendanya akan tetapi

²⁵Ibid., 84.

manfaatnya setimpal dengan jumlah bayaran yang dikeluarkan dan manfaat dalam akad ini juga dibatasi dengan waktu tertentu. Adapun maksud manfaat yang langgeng dalam definisi jual beli adalah seperti menjual hak tempat aliran air jika air itu tidak sampai ke tujuan kecuali dengan melalui perantara hak orang lain.²⁶ Prinsip yang paling fundamental dalam jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, jual beli yang demikian menurut Nasrun Rusli yang dijelaskan oleh al-Syaukani adalah sah lafal jual beli hanya merupakan indikasi dari rasa suka sama suka bukan sebagai rukun.²⁷

b. Dasar hukum jual beli

Adapun dasar hukum dibolehkannya jual beli, terdapat dalam Al-qur'an surah Al-Baqarah (2): 275, An-Nisa@' (4) ayat 29.

1) Surat Al-Baqarah ayat 275:

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

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

²⁶Ibid.,84.

²⁷Nasrun Rusli, *Konsep Ijtihad Al-Syaukani: Relevansinya bagi Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Logos, 1999), 179.

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-orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”(Q.S. Al-Baqarah (2): 275)²⁸

2) Surat An-Nisa@’ ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيْمًا

“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 di antara kamu.”(Q.S. An- Nisa@’ (4): 29)²⁹

c. Rukun, syarat, dan objek jual beli

Menurut Imam Hanafi yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili@ dalam bukunya Fiqh Isla@m Wa Adillatuhu, menjelaskan bahwa rukun jual beli adalah ijab qabul yang menunjukkan adanya maksud untuk saling menukar atau sejenisnya (*mu’at}a@*), dengan kata lain rukun adalah tindakan berupa kata atau gerakan yang menunjukkan kerelaan dengan berpindahnya harga dan barang. Adapun rukun jual beli menurut mayoritas ulama selain Hanafi ada tiga atau empat; pelaku transaksi (penjual/pembeli), objek transaksi (barang/harga), pernyataan (ijab/qabul).³⁰

²⁸ Depag RI, *Al-Qu’an dan Terjemahannya*, 48.

²⁹Ibid., 84.

³⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 28.



Sedangkan menurut Hendi Suhendi, rukun jual beli ada tiga, yaitu akad (ijab qabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'qu@d alaih* (objek akad). Akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan qabul dilakukan sebab ijab qabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya ijab qabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab qabul dengan surat-menyurat yang mengandung ijab dan qabul. Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah ijab dan qabul.³¹

Jual beli yang menjadi kebiasaan, misalnya jual beli sesuatu yang menjadi kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab dan qabul, ini adalah pendapat jumhur. Menurut Hendi Suhendi terdapat perbedaan antara fatwa Ulama Syafi'iyah dan Imam Al-Nawawi dan Ulama Muta'akhirin Syafi'iyah, bahwa dalam fatwa Ulama Syafi'iyah jual beli barang-barang yang kecil pun harus ijab dan qabul, sedangkan Imam Al-Nawawi dan Ulama Muta'akhirin Syafi'iyah berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang yang kecil dengan tidak ijab dan qabul seperti membeli sebungkus rokok.³²

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2011), 70.

³²Ibid., 71.

Menurut jumhur ulama yang ditulis oleh Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah dalam bukunya *Fikih Muamalah*, rukun jual beli ada empat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- 2) *Sighat* (lafaz ijab dan Kabul)
- 3) Ada barang yang dibeli
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang.³³

Menurut Mazhab Hanafi yang ditulis oleh Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah dalam bukunya *Fikih Muamalah*, bahwa orang yang berakad, barang yang dibeli, dan nilai tukar barang di atas termasuk syarat jual beli, bukan rukun jual beli.³⁴

Rukun jual beli menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu:

- 1) Pihak-pihak;
- 2) Objek; dan
- 3) Kesepakatan.

Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri dari penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut.³⁵ Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.³⁶

³³Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 67.

³⁴*Ibid.*, 67.

³⁵Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Bandung: FokusMedia, 2010), Pasal 57.

³⁶Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 58.



Menurut Sayid Sabiq yang ditulis oleh Mardani dalam bukunya Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia menjelaskan, obyek akad jual harus mempunyai kriteria:

- 1) Benda tersebut suci dan halal (tidak boleh menjual barang yang diharamkan, seperti miras, bangkai, babi dan patung).
- 2) Benda tersebut dapat dimanfaatkan (tidak boleh melakukan jual beli ular dan anjing kecuali yang sudah terlatih yang digunakan untuk berburu)
- 3) Benda tersebut milik yang melakukan akad jual beli (dilarang menjual barang yang bukan miliknya walaupun itu milik istrinya sendiri). Dalam ilmu fikih hal ini disebut *bay' al-fudu@li@*.
- 4) Benda tersebut dapat diserahkan (tidak boleh menjual barang yang tidak dapat diserahkan, seperti menjual ikan yang masih di air).
- 5) Benda tersebut diketahui bentuknya atau keberadaannya atau spesifikasinya dan harganya juga sudah jelas.
- 6) Benda tersebut sudah diterima oleh pembeli.³⁷

Persyaratan yang dikemukakan dengan Sayid Sabiq pada prinsipnya sesuai dengan ketentuan pasal 76 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Menurut pasal tersebut, syarat objek yang diperjualbelikan adalah:³⁸

- 1) Barang yang diperjualbelikan harus sudah ada
- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan

³⁷ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, 89.

³⁸ Kompilasi hukum Ekonomi Syariah, Pasal 76, 30.



- 3) Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu
 - 4) Barang yang diperjualbelikan harus halal
 - 5) Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli
 - 6) Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui
 - 7) Penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan jika barang itu ada di tempat jual beli
 - 8) Sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut; dan
 - 9) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.
- d. Syarat-syarat terhadap rukun dalam jual beli

Menurut Imam Madzhab yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili³⁹ dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, syarat sighat (pernyataan/ijab qabul) adalah:³⁹

- 1) Menurut Madzhab Hanafi, syarat sighat ada tiga yaitu bentuk pernyataan harus didengar oleh kedua belah pihak kecuali jika semua pihak mendengar pihak lainnya berbicara, antara kandungan ijab dan qabul harus ada kesesuaian (pembeli harus menyetujui semua yang diwajibkan pembeli dan harga yang diinginkan), dan transaksi harus dilakukan di tempat, akan tetapi tidak disyaratkan pernyataan qabul harus disyaratkan dengan segera karena pembeli membutuhkan waktu untuk berpikir.

³⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 67.



- 2) Menurut Madzhab Maliki, syarat sighthat ada dua yaitu tempat transaksi harus satu dan tidak boleh ada sesuatu yang memisah antara ijab dan qabul yang menunjukkan atas penolakan untuk melanjutkan transaksi.
- 3) Menurut Madzhab Syafi'i, syarat sighthat ada tiga belas yaitu *khita@b* (pernyataan dalam bentuk pembicaraan yang menunjukkan bahwa penjual menjual barangnya pada pembeli), pembicaraan harus tertuju pada pembeli (tidak pada anggota tubuh pembeli), pernyataan qabul harus dinyatakan oleh orang yang dimaksud dari pernyataan ijab, pihak yang memulai pernyataan harus menyebutkan harga dan barang, kedua pihak harus memaksudkan arti lafadz yang diungkapkannya (maksudnya mengalihkan kepemilikan), orang yang memulai pernyataan transaksi bersikeras atas pernyataan transaksinya dan kedua pihak hendaknya tetap memiliki kemampuan sampai pernyataan qabul diucapkan, tidak boleh terjadi pemisahan waktu yang lama antara pernyataan ijab dan qabul, antara pernyataan ijab dan qabul tidak boleh diselingi dengan pernyataan asing yang tidak termasuk dalam konteks transaksi, pihak yang menyatakan ijab tidak boleh mengubah pernyataan ijabnya sebelum pihak qabul menerimanya, sighthat harus didengar masing-masing pihak dan orang-orang disekelilingnya, harus ada kesesuaian isi antara ijab dan qabul,



sighah tidak bergantung pada sesuatu yang keluar dari hakikat transaksi, transaksi tidak boleh bersifat sementara.

- 4) Menurut Madzhab Hanbali, syarat sighah dalam transaksi jual beli adalah ijab qabul harus dinyatakan di satu tempat, antara ijab dan qabul tidak boleh dipisah dengan sesuatu yang secara *'urf* menunjukkan penolakan dalam melakukan transaksi, transaksi tidak bersifat sementara atau bergantung pada selain kehendak Allah.

Sedangkan menurut Hendi Suhendi, syarat-syarat sah ijab kabul adalah sebagai berikut:⁴⁰

- 1) Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
- 2) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
- 3) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

Menurut Imam madzhab yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, syarat pelaku dalam transaksi jual beli adalah:⁴¹

⁴⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 71.



- 1) Menurut Madzhab Hanafi, pelaku transaksi hendaknya berakal, mumayyiz, dan pelaku transaksi berbilang sehingga jual beli yang dilakukan oleh satu orang saja menjadi batal.
- 2) Menurut Madzhab Maliki, pelaku transaksi baik penjual maupun pembeli disyaratkan hendaknya penjual dan pembeli harus *mumayyiz*, kedua pihak berstatus pemilik atau wakil dari pemilik barang, penjual dan pembeli harus rela karena jual beli orang yang dipaksa dianggap batal, dan penjual berakal sehat.
- 3) Menurut Madzhab Syafi'i, pelaku transaksi disyaratkan; *rusyd* (pelaku transaksi harus baligh dan berakal serta bisa mengatur harta dan agamanya dengan baik, pelaku transaksi tidak boleh dipaksa secara tidak benar, jika dipaksa maka transaksi dianggap tidak sah, keislaman pembeli (jika membeli Al-qur'an dan semacamnya), syarat yang terakhir adalah seorang *muharib* (orang yang memusuhi Islam) tidak boleh melakukan transaksi jual beli alat perang.
- 4) Menurut Madzhab Hanbali, pelaku transaksi disyaratkan harus mempunyai pikiran yang sudah matang (*Ar-Rusyd*) kecuali terhadap barang yang tidak terlalu berharga, dan kedua pelaku transaksi harus saling ridha dan berdasarkan pilihannya sendiri atau keduanya tidak dipaksa kecuali atas kebenaran (dengan penuh pilihan).

⁴¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 66.



Menurut Hendi Suhendi, syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad:⁴²

- 1) Baligh berakal agar tidak mudah ditipu orang. Batal akad anak kecil, orang gila, dan orang bodoh sebab mereka tidak pandai mengendalikan harta.
- 2) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu.

Menurut Imam madzhab yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili⁴³ dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, syarat barang dan harga dalam transaksi jual beli adalah:⁴³

- 1) Menurut Madzhab Hanafi, syarat barang dalam transaksi jual beli adalah barang berupa harta (sesuatu yang bisa dimanfaatkan), barang yang dijual merupakan barang yang berharga barang yang boleh dimanfaatkan oleh syariat), barang yang dijual itu dimiliki oleh seseorang/tertentu bukan milik umum, barang ada pada saat transaksi dilakukan, dan barang bisa diserahkan pada saat transaksi dilakukan.
- 2) Menurut Madzhab Maliki, syarat barang dan harga adalah barang tidak dilarang oleh agama (bukan bangkai, darah, dan barang yang tidak ada ditangan), barang harus bersih tidak najis, barang harus bisa dimanfaatkan secara agama, barang dan harga harus jelas

⁴²Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 74-75.

⁴³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 70.



maka tidak boleh menjual barang yang tidak jelas, dan barang dan harga harus bisa diserahkan.

- 3) Menurut Madzhab Syafi'i, syarat barang dalam transaksi jual beli adalah barang harus bersih, barang bermanfaat secara agama, barang bisa diserahkan, barang merupakan milik penjual atau setidaknya memiliki hak kuasa atasnya, dan barang diketahui (jenis, jumlah, dan sifatnya oleh kedua pihak).
- 4) Menurut Madzhab Hanbali, syarat untuk barang atau harga adalah barangnya mempunyai nilai (boleh dimanfaatkan secara syar'i), barang merupakan milik penjual secara penuh, barang bisa diserahkan ketika transaksi dilakukan, barang diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli dengan cara melihatnya, harga barang disebutkan dengan jelas, dan terhindarnya (barang, harga dan kedua pihak) dari hal-hal yang menghalangi sahnya transaksi seperti riba.

Mengenai syarat/ketentuan tentang objek dalam akad jual beli, syarat kepemilikan tidak boleh menimbulkan keraguan terhadap proses transaksinya. Jika ada keraguan terhadap transaksi jual beli, maka transaksi tersebut sama halnya dengan transaksi jual beli yang sedang digantungkan pada sebuah syarat tertentu atau transaksi jual beli yang digantungkan secara umum, maksudnya adalah jual beli yang digantungkan terjadinya pada terjadinya sesuatu yang lain yang mungkin terjadi dengan memakai kata-kata yang menunjukkan



penggantungan, seperti kata “jika”, “bila”, dan “ketika”. Mengenai hukum jual beli yang digantungkan menurut para ahli fikih yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili⁴⁴ dalam bukunya *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* bahwa jual beli yang digantungkan tidak sah, namun menurut madzhab Hanafi jual beli ini disebut *fa'asid* sedangkan menurut selain dari mereka jual beli ini disebut batal.⁴⁴

Syarat benda-benda atau barang yang diperjualbelikan (*ma'qu@d 'alaih*). Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad menurut Hendi Suhendi adalah sebagai berikut:⁴⁵

- 1) Suci atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan lainnya.
- 2) Memberi manfaat menurut syara', maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara', seperti menjual babi, cicak, dan lainnya.
- 3) Jangan ditaklikan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti jika ayahku pergi, kujual motor ini kepadamu.
- 4) Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada Tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apapun kecuali ketentuan syara'.
- 5) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi.

⁴⁴Ibid., 128.

⁴⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 71-73.



- 6) Milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya.
 - 7) Diketahui (dilihat), barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.
- e. Macam-macam jual beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli, menurut Imam Taqiyudin yang ditulis oleh Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah dalam bukunya Fikih Muamalah, bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:⁴⁶

- 1) Jual beli benda yang kelihatan, maksudnya adalah pada waktu melakukan akad, benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras di dalam pasar.
- 2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian, maksudnya adalah jual beli *salam* (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, *salam* dilakukan untuk jual beli yang tidak tunai. *Salam* pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu, maksudnya adalah perjanjian yang penyerahannya ditangguhkan

⁴⁶Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 71.



hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

- 3) Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat, maksudnya adalah jual beli yang dilarang oleh agama Islam, karena barangnya tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kecurigaan salah satu pihak. Sementara itu, merugian dan menghancurkan harta benda seseorang tidak diperbolehkan.

Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, yaitu dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan. Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan.⁴⁷

⁴⁷Ibid., 72.



B. Hak Milik atas Tanah, Jual Beli Individual, dan Pendaftaran Tanah menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

1. Hak milik atas tanah

Hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara, ketentuan hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus diatur dalam pasal 20 hingga pasal 27 UUPA.⁴⁸ Menurut pasal 50 ayat (1) UUPA, “ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-Undang”⁴⁹, Undang-undang yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk, untuk itu diberlakukanlah pasal 56 UUPA, yaitu “selama Undang-undang tentang hak milik tersebut dalam pasal 50 ayat 1 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.”⁵⁰

a. Pengertian hak milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.⁵¹ Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikannya

⁴⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), 92.

⁴⁹ Undang-Undang Pokok Agraria, (Yogyakarta: Pustaka Widyatama, 2004), 54.

⁵⁰ *Ibid.*, 58.

⁵¹ *Ibid.*, 31.



masih hidup dan bila pemilikannya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atau tanah yang lain. Tidak bertindak pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁵²

Nama hak milik bukan nama asli Indonesia, tetapi sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat, yaitu sebagai hasil perkembangan penguasaan atau penggunaan sebagian tanah ulayat secara intensif dan terus-menerus oleh perseorangan warga masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat. Maka hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya.⁵³

⁵² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif...*, 94.

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), 286.



b. Peralihan hak milik

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁵⁴ Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.⁵⁵

Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.⁵⁶

c. Subjek hak milik

⁵⁴ Undang-Undang Pokok Agraria, 31.

⁵⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, 93.

⁵⁶Ibid., 93.



Yang dapat mempunyai (subjek hukum) tanah hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:

- 1) Perseorangan atau manusia pribadi, “hanya warga Indonesia yang dapat mempunyai hak milik” (Pasal 21 ayat (1) UUPA)⁵⁷
- 2) Badan hukum, “oleh pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya” (Pasal 21 ayat (2) UUPA)⁵⁸ badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

d. Kewajiban pendaftaran hak milik

Hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya atas hak milik diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti.⁵⁹

e. Hapusnya hak milik

⁵⁷ Undang-Undang Pokok Agraria, 31.

⁵⁸ Ibid., 31.

⁵⁹ Ibid., 98.



Hak milik hapus apabila:⁶⁰

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara karena:
 - a) Pencabutan hak berdasarkan pasal 18, yaitu “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”
 - b) Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya
 - c) Karena ditelantarkan
 - d) Ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) “orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.”
- 2) Tanahnya musnah, hapusnya hak milik atas tanah karena tanahnya musnah bisa disebabkan dengan terjadinya bencana alam.

2. Jual beli individual

- a. Pengertian dan unsur-unsur jual beli

⁶⁰ Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2013), 22.



Jual beli diatur dalam KUHPerdata Buku III tentang Perikatan, pasal 1457 KUHPerdata merumuskan “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”⁶¹ Jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.⁶²

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah:

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.⁶³

Berdasarkan rumusan tersebut jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁶⁴

b. Objek jual beli

⁶¹Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Rhedbook Publisher, 2008), 325.

⁶²Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), 79.

⁶³Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2013), 25.

⁶⁴Ibid., 26.



Objek jual beli sama dengan objek perjanjian berupa barang. Dalam KUHPdata ditemukan dua istilah, yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*). Pada umumnya yang diartikan dengan benda adalah segala sesuatu yang dapat dikuasai manusia dan dapat dijadikan objek hukum (Pasal 499 KUHDagang). Pengertian ini adalah abstrak, kata “dapat” mempunyai arti penting, karena membuka berbagai kemungkinan, yaitu pada saat tertentu sesuatu itu belum berstatus objek hukum, namun ada saat lain merupakan objek hukum.⁶⁵

c. Jual beli sebagai perjanjian konsensuil/obligatoir

Jual beli sebagai perjanjian bernama yang diatur dan diberi nama oleh KUHPdata, tunduk pada ketentuan umum perjanjian, baik syarat sahnya perjanjian, akibat hukumnya dan asas-asasnya. Akibat hukum perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah:

- 1) Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang.
- 2) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

⁶⁵ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap...*, 27.



3) Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur.⁶⁶

Jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga. Peralihan jual beli belum menyebabkan beralihnya hak milik, hak baru beralih setelah adanya penyerahan sebagai perbuatan yuridis dalam arti *transferring of ownership*.⁶⁷

Jual beli atas tanah, sejak berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah harus dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT. Dengan dilakukan jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani para pihak membuktikan terjadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga, dipenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak kepada pemegang hak yang baru dan pembayaran harganya.⁶⁸

d. Penyerahan barang dalam jual beli

Penjual memiliki kewajiban untuk:

⁶⁶Ibid., 33.

⁶⁷Ibid., 34.

⁶⁸Ibid., 35.



- 1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- 2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
- 3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut. Maksudnya menjamin penguasaan barang yang dijual ini secara aman dan tentram, menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.⁶⁹

3. Pendaftaran tanah

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.⁷⁰ Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak ini sebagai diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang di bidang Pendaftaran Tanah. Di bidang ini, pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan dalam dua tugas.⁷¹

a. Pendaftaran hak atas tanah

⁶⁹Ibid., 36.

⁷⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambanan, 2008), 469.

⁷¹Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2004), 37.



Pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.⁷² Asas-asas pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Tujuan diselenggarakan pendaftaran tanah hakikatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”⁷³ maksudnya adalah bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah

⁷²Ibid., 37.

⁷³ Undang-Undang Pokok Agraria, 29.



susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Selain itu, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah terutama calon pembeli atau calon kreditur sebelum melakukan suatu perbuatan hukum.

b. Pendaftaran peralihan hak atas tanah

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar dibuatkan akta oleh pejabat:

- 1) Permintaan itu harus disertai sertifikat atas tanah yang bersangkutan

Penyerahan sertifikat menjadi syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat maupun untuk pendaftarannya dalam buku tanah, hal ini guna mencegah jangan sampai terjadi pengalihan hak kepada orang yang tidak berhak, jadi, tanpa sertifikat, seorang pejabat dilarang membuat akta peralihan dan kepada Pertanahan Kabupaten dilarang membuat membukukan dalam buku tanah.

- 2) Bahwa tanah yang dimaksud tidak dalam sengketa
- 3) Harus disertai Surat Tanda Bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Mengenai objek pendaftaran tanah, telah diatur dalam pasal 9 meliputi:⁷⁴

⁷⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambanan, 2008), 476.



- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
- 2) Tanah hak pengelolaan
- 3) Tanah wakaf
- 4) Hak milik atas tanah satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan
- 6) Tanah Negara