



**JUAL BELI TANAH YANG BELUM BALIK NAMA  
SERTIFIKAT DAN TANPA ADANYA AKTA NOTARIS  
PPAT DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH DAN  
HUKUM POSITIF**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat -Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum( S.H) Dalam  
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**ARI CIPTA PRADANA  
NIM. 1810200052**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH  
ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PALSANGSIDIMPUAN  
T.A 2023**



**JUAL BELI TANAH YANG BELUM BALIK NAMA  
SERTIFIKAT DAN TANPA ADANYA AKTA  
NOTARIS PPAT DALAM PERSPEKTIF FIQH  
MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam  
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**ARI CIPTA PRADANA  
NIM: 1810200052**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANGSIDIMPUAN  
T.A 2023**



**JUAL BELI TANAH YANG BELUM BALIK NAMA  
SERTIFIKAT DAN TANPA ADANYA AKTA NOTARIS  
PPAT DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH DAN  
HUKUM POSITIF**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam  
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**ARI CIPTA PRADANA  
NIM: 1810200052**

**PEMBIMBING I**

**Dr. Kholidah, M. Ag**  
NIP. 19720827 200003 2002

15/12/22  
Acc Skripsi

**PEMBIMBING II**

**Dermina Dalimunthe, S.H, M.H**  
NIP. 19710528 200003 2 005

15/-2022  
10 Acc Skripsi

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANGSIDIMPUAN  
T.A 2022**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahad.ac.id](http://fasih.uinsyahad.ac.id)

al : Lampiran Skripsi  
A.n. Ari Cipta Pradana  
mpiran : 7 (tujuh Eksamplar)

Padangsidimpuan, 15 Desember 2022

Kepada Yth:  
Plt. Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum  
UIN SYAHADA Padangsidimpuan  
Di-  
Padangsidimpuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi Ari Cipta Pradana berjudul "Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

PEMBIMBING I

**H. Kholidah, M.Ag**  
NIP. 19720827 200003 2002

PEMBIMBING II

**Dermina Dalimunthe, S.H, M.H**  
NIP. 19710528 200003 2 005

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ari Cipta Pradana  
NIM : 1810200052  
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Yang Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 15 Desember 2022



**Ari Cipta Pradana**  
**NIM: 1810200052**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

---

Sebagai civitas akademik Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ari Cipta Pradana  
Nim : 1810200052  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "*Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif*". Dengan Hak Bebas Royalties *Non Eksklusif* Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/ memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan

Pada tanggal 15 Desember 2022

Yang Menyatakan,



Ari Cipta Pradana  
1810200052



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahad.ac.id](http://fasih.uinsyahad.ac.id)

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Ari Cipta Pradana  
Nim : 18 10 2000 52  
Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif.

Ketua

Dr. Habibi, M.Hum  
NIP: 19800818 200901 1 020

Sekretaris,

Nasruddin Khalil, M.H  
NIP: 199205292020121007

Anggota

Dr. Habibi, M.Hum  
NIP: 19800818 200901 1 020

Nasruddin Khalil, M.H  
NIP: 199205292020121007

Dr. Nur Sania Dasopang, M.S.I  
NIDN: 19891223 201903 2 012

Khoiruddin Manahan Siregar, M.H  
NIP: 1991110 201903 1 010

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:

Di : Padangsidimpuan  
Hari/Tanggal : Senin, 09 Januari 2023.  
Pukul : 09.00 WIB s/d selesai.  
Hasil /Nilai : 82  
Indeks Prestasi kumulatif (IPK) : 3,85  
Predikat : Pujian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faximile (0634) 24022  
Website : [fasih.uinsyahada.ac.id](http://fasih.uinsyahada.ac.id)

**PENGESAHAN**

Nomor: B-330 /Un. 28/D/PP.00.9/03/2023

Judul Skripsi : Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif.  
Nama : Ari Cipta Pradana  
Nim : 18 10 2000 52

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas  
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (S.H)

Padang Sidimpuan, 09 Maret 2023  
Dekan.

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag †  
NIP: 19731128 200112 1 001



## ABSTRAK

**NAMA : ARI CIPTA PRADANA**  
**NIM : 1810200052**  
**JUDUL : Praktik Jual beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT (Studi Komparasi Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif)**  
**TAHUN : 2022**

Permasalahan dalam skripsi ini, bagaimana Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT dalam perspektif Fiqh Muamalah dan bagaimana Praktik jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT dalam Perspektif Hukum Positif. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab bagaimana pelaksanaan jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta Notaris PPAT dan bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah dan Hukum Positif terhadap jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta Notaris PPAT.

Jenis penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *juridic normative* melalui metode *library research*. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan dalam usaha menganalisis bahan hukum dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, serta asas-asas hukum, sejarah hukum, doktrin serta yurisprudensi. Metode yuridis normatif itu sendiri menggunakan pendekatan-pendekatan antara lain pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini maka hasil dari penelitian ini adalah, pelaksanaan jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta Notaris PPAT dianggap sah atau halal didalam Fiqh Muamalah dan juga dalam Hukum Positif.

**Kata Kunci: Jual Beli, Kepemilikan, Balik Nama Sertifikat.**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan waktu dan kesehatan dan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi ini. Sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah menuntun umatnya kejalan yang benar.

Skripsi yang berjudul **“Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif”** ini disusun untuk untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

Penulis sadar betul dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, serta banyak hambatan yang dihadapi penulis yang diakibatkan keterbatasan ilmu pengetahuan. Namun berkat bimbingan dan saran-saran pembimbing akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan.

Dengan selesainya penulisan skripsi ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr.H.Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan., Wakil Rektor dibidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Wakil Rektor dibidang Administrasi Umum, Perencanaan dan

Kerjasama, Wakil Rektor Kemahasiswaan dan Kerjasama dan seluruh civitas akademik UIN SYAHADA Padangsidempuan.

2. Ibu Dr. H. Kholidah, M.Ag sebagai Pembimbing I dan Ibu Dermina Dalimunthe, S.H. M.H sebagai pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam melaksanakan penelitian dan penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.
4. Ibu Nur Hotiah Harahap, M.H sebagai Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah FASIH UIN SYAHADA Padangsidempuan
5. Bapak Prof. Dr.H. Ibrahim Siregar, M.CL. selaku Dosen Penasehat Akademik.
6. Bapak/Ibu seluruh dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN SYAHADA yang telah mendidik dan memotivasi penulis menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak kepala perpustakaan dan seluruh pegawai perpustakaan UIN SYAHADA Padangsidempuan yang telah membantu penulisan dalam menyediakan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.
8. Teristimewa penghargaan dan terimakasih kepada Ayahanda tersayang **Budi Aswandi** dan Ibunda tercinta **Sriyanti** yang telah banyak melimpahkan pengorbanannya, kasih sayang serta do'a yang senantiasa

mengiringi langka penulis hingga sejauh ini. Semoga selalu dalam lindungan Allah SWT dan semoga surga Allah menjadi balasan untuk keduanya, Aamiin.

9. Saudara-saudari penulis, Dian Anggriani, Rahmad Zacky. Dan beserta keluarga besar masing-masing, yang telah memotivasi dan memberikan dorongan kepada saya Semoga kalian selalu dalam lindungan Allah SWT. Aamiin.
10. Terimakasih kepada Teman-teman seperjuangan di Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum, teman selama perkuliahan di ruangan HES-3 yaitu : Sarah, Rama, Henni, Kasmeliani, Yana, Gustina, Elfida, Rezki, Tarmizi, Fahmi, Alfen, Hafisuddin, Putra Duha, Ibnu Wahid seta teman teman Angkatan 2018 HES-1, HES-2, HTN, HPI, AS, IAT dan juga teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang senantiasa memberikan banyak momen dan menyenangkan juga berjasa dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir pada jenjang strata satu di UIN SYAHADA Padangsidempuan.
11. Last but not least, I wanna say thanks for me, untuk semua kerja keras ini dan untuk segalanya.

Akhirnya dengan berserah diri dan memohon ridho Allah Subhana wata'ala, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis, pembaca dan masyarakat luas.

Padangsidempuan, Desember 2022  
Penulis

**ARI CIPTA PRADANA**  
**NIM. 18 10 2000 52**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

<b>Huruf Arab</b>	<b>Nama Huruf Latin</b>	<b>Huruf Latin</b>	<b>Nama</b>
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	ṣad	ṣ	S (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

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

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— ؤ	dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ئ	fathah dan ya	Ai	a dan i
ؤ.....	fathah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....ئ	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
ئ.....ئ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
ؤ.....ؤ	dommah dan wau	ū	u dan garis di atas



### **3. Ta Marbutah**

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua.

- a. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dommah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

### **4. Syaddah (Tasydid)**

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

### **5. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya,

yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

## **6. Hamzah**

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

## **7. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

## **8. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka

yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

## **9. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING</b>	
<b>LEMBARAN PERNYATAAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	
<b>BERITA ACARA UJIAN MUNAQSYAH</b>	
<b>PENGESAHAN DEKAN</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>TRANSLITERASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Masalah .....	8
C. Rumusan Masalah .....	8
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Kegunaan Penelitian.....	9
F. Batasan Istilah .....	9
G. Penelitian Terdahulu .....	10
H. Metode Penelitian.....	12
I. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB II Jual Beli Dalam Perspektif Fiqh Muamalah</b>	
A. Pengertian Jual Beli.....	17
B. Dasar Hukum Jual Beli .....	19
C. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	23
D. Kepemilikan dalam Hukum Islam .....	27
<b>BAB III Jual Beli Dalam Perspektif Hukum Positif</b>	
A. Defenisi Jual Beli Dalam Hukum Positif.....	37
B. Syarat-syarat Sahnya Jual Beli dalam Hukum Positif.....	38
C. Kepemilikan terhadap Benda dalam Konsep Hukum Positif.....	41
D. Peralihan Kepemilikan Hak terhadap Benda .....	43

E. Prosedur Pemindahan Hak Melalui Jual Beli .....	47
--	----

#### **BAB IV PEMBAHASAN**

A. Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah.....	62
B. Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Hukum Positif .....	64
C. Analisis Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif.....	68

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	71
B. Saran-Saran .....	72

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

#### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam bukanlah sekedar agama sebagaimana agama-agama lain yang ada di dunia karena Islam tidak lebih dari sekedar urusan ibadah, Islam adalah *the way of life* atau jalan hidup. Allah memberikan pedoman hidup yang lengkap berupa Al-Qur'an dan Hadits, di dalamnya telah diatur semua persoalan mulai dari persoalan ibadah dan juga persoalan muamalah yaitu hubungan manusia dengan manusia.<sup>1</sup>

Salah satu persoalan muamalah yang diatur dalam Islam adalah jual beli. Dalam konsep fiqh muamalah jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan jual beli yang dibenarkan syara' dan disepakati.<sup>2</sup>

Dalam KUH Perdata Pasal 1457 jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>3</sup> Dengan demikian jual beli pada intinya adalah perjanjian antara dua orang dimana pihak yang satu menyerahkan benda dan pihak yang lain menyerahkan harga.

---

<sup>1</sup>Syaikh, dkk, Fikih Muamalah, (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm. 43.

<sup>2</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 69.

<sup>3</sup>Soebekti dan Tjitrosudibro, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Menteri/Sekretariat RI, 1992), hlm. 366.

Jual beli dianggap sah secara hukum apabila jual beli itu memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli. Artinya bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti jual beli dianggap batal secara hukum. Salah satu rukun dalam jual beli adalah objek jual beli atau benda yang diperjualbelikkan. Benda dapat mencakup barang dan uang, dan sifat benda harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaannya. Benda itu ada yang bergerak dan ada yang tetap, ada yang dapat dibagi-bagi, ada yang tidak dapat dibagi-bagi, ada harta yang ada perumpamaannya dan tidak ada yang menyerupainya dan yang lain-lain.<sup>4</sup>

Tanah sebagai salah satu objek jual beli mendapat perhatian dalam hukum Islam dan juga hukum Perdata. Mengingat tanah adalah sumber kehidupan. Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Agraria mengatur tentang hukum tanah. Yang dimaksud dengan hukum tanah dalam Undang-undang ini adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek peraturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>5</sup> Defenisi ini menggambarkan bahwa hak penguasaan atas tanah ada dua yaitu: *Pertama*, Hak penguasaan atas tanah

---

<sup>4</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 69.

<sup>5</sup>Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 10.

sebagai lembaga hukum. *Kedua*, Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.<sup>6</sup>

Hak penguasaan atas tanah atau pengakuan kepemilikan tanah dikonkretkan dengan sertifikat. Dalam sejarah pengakuan kepemilikan tanah dengan pembuktian sertifikat sudah ada sejak zaman kekhalifahan Turki Usmani sebagaimana dituangkan dalam pasal 1737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam. Demikian juga di negara lainnya seperti Inggris, sertifikat merupakan pengakuan hak-hak atas tanah seseorang yang diatur dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah (*Land Registrations Act 1925*).<sup>7</sup>

Di Indonesia, sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya-tidaknya ada tiga alasan. *Pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena

---

<sup>6</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 11.

<sup>7</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2017), hlm. 1-



dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. *Kedua*, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan pemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.

Dalam fiqh muamalah, kepemilikan terhadap benda dapat di kategorikan kepada dua bentuk. *Pertama*, *Milku al-tam* (milik yang sempurna), yaitu apabila materi atau manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta itu dibawah penguasaannya. Milik seperti ini bersifat mutlak tidak dibatasi waktu dan tidak dan tidak digugurkan orang lain. Misalnya seseorang mempunyai rumah, maka ia berkuasa penuh terhadap rumah itu dan boleh ia manfaatkan secara bebas.<sup>8</sup>

*Kedua*, *Al-mil al-naqis* (milik yang tidak sempurna), yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai orang lain, seperti sawah seseorang yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain melalui wakaf, atau rumah yang pemanfaatannya dikuasai orang lain, baik melalui sewa-menyewa atau pinjam meminjam.

Ciri khusus *al-milku al-tam* dan *al-milku al-naqis*. Yang menjadi ciri khusus *al-milku al-tam* yaitu:

---

<sup>8</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 67.

1. Sejak awal, kepemilikan terhadap materi itu dan terhadap manfaat harta itu bersifat sempurna.
2. Kepemilikannya tidak didahului oleh sesuatu yang dimiliki sebelumnya, artinya materi dan manfaatnya sudah ada sejak kepemilikan benda itu.
3. Kepemilikannya tidak dibatasi waktu.
4. Kepemilikannya tidak boleh digugurkan.
5. Apabila kepemilikan itu kepunyaan bersama, maka masing-masing orang dianggap bebas menggunakan miliknya, sebagaimana milik mereka masing-masing.

Adapun ciri-ciri khusus *milku al-naqis*, yaitu:

1. Boleh dibatasi waktu, tempat, dan sifatnya.
2. Tidak boleh diwariskan menurut ulama Hanafiah, karena manfaat tidak termasuk harta dalam pengertian mereka, sedangkan jumhur ulama membolehkannya, seperti pewarisan pemanfaatan rumah kepada seseorang.
3. Orang yang akan memanfaatkan harta itu dapat menuntut harta itu dari pemiliknya dan apabila harta itu telah diserahkan pemiliknya, kepada orang yang akan memanfaatkannya, maka harta itu menjadi amanah ditangannya dan ia dikenakan ganti rugi apabila bertindak sewenang-wenang terhadap harta itu.
4. Orang yang memanfaatkan harta itu berkewajiban mengeluarkan biaya pemeliharaannya, seperti hewan ternak harus diberi

makan, dan mobil harus dibersihkan dan diisi bensinnya dan diganti oliya, dan seterusnya.

5. Orang yang memanfaatkan barang itu berkewajiban untuk mengembalikan harta itu apabila diminta kembali oleh pemiliknya, kecuali apabila orang yang memanfaatkan harta itu mendapat mudarat dengan pengembalian harta itu. Misalnya apabila lahan yang dimanfaatkan itu adalah sawah lalu ketika padi yang ditanam disawah itu belum layak panen, pemilik sawah meminta kembali sawahnya. Dalam hal ini, karena padi belum boleh dipanen, maka harta itu belum boleh dikembalikan kepada pemiliknya, sekalipun ia minta, karena kalau sawah itu dikembalikan berarti padinya harus dipanen, sedangkan padi itu belum layak panen. Jika dipaksakan akan membawa mudarat bagi pemilik padi yang memanfaatkan sawah itu.

Dalam konsep fiqh muamalah, kepemilikan benda secara *milku al-tam* dapat dikonkretkan dengan adanya saksi-saksi dalam transaksi yang dilakukan oleh orang yang terlibat dalam transaksi tersebut. Penulis berpendapat sesuai dengan firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 282 yang artinya sebagai berikut: “*Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli*”. Jadi ketika seseorang yang bertransaksi hendaknya melibatkan saksi dalam transaksinya agar menjamin kepemilikan yang sudah diperjualbelikan.

Sedangkan, menurut Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pada pasal 37 ayat (1) dinyatakan sebagai berikut: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>9</sup> Yang merupakan syarat sahnya jual beli tanah. Jadi pentingnya pembuatan akta tanah serta mengetahui sertifikat yang belum balik nama agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam kepemilikan tanah, dengan adanya akta tanah dan sertifikat hak milik maka data kepemilikan kita akan tercantum dan terdata di Badan Pertanahan Nasional dan agar tidak terjadinya penyelewengan hak milik atas tanah.

Persoalannya, bagaimana jika terjadi jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tidak adanya akta notaris. Contoh kasus, ketika Mr X menjual sebidang tanahnya kepada Mr Y akan tetapi sertifikat masih atas nama Mr X dan belum balik nama kepada pihak kedua. Kemudian ada pihak ketiga yakni Mr Z ingin membeli sebidang tanah tersebut kepada Mr Y. Di dalam akta jual beli yang dihadapkan PPAT yang terlibat dalam jual beli tersebut adalah pihak Mr X dan Mr Z bukan Mr Y.

Dari problematika diatas penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut lebih lanjut, dan penulis menganggap urgensinya terhadap

---

<sup>9</sup>Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan, hlm. 313

permasalahan jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat. Dengan judul **“Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif.**

#### **B. Fokus Masalah**

Agar penelitian ini tidak terlalu luas, maka penelitian ini lebih difokuskan bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta Notaris PPAT dalam perspektif fiqh muamalah dan hukum positif. Dan apa saja yang menjadi faktor terjadinya jual beli tanah tanpa adanya balik nama sertifikat.

#### **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Fiqh Muamalah?
2. Bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Hukum Positif?

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Fiqh Muamalah.
2. Untuk mengetahui hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Hukum Positif.

### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang lebih luas mengenai jual beli tanah tanpa adanya balik nama sertifikat.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat menambah literasi perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan dan juga menambah pengetahuan bagi masyarakat.

### **F. Batasan Istilah**

1. Jual beli menurut bahasa adalah tukar-menukar baik antara barang dengan barang, barang dengan uang, maupun uang dengan uang.<sup>10</sup>
2. Sertifikat adalah syarat atau keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti suatu kejadian secara otentik.<sup>11</sup>
3. Balik nama adalah perubahan nama dari pemilik lama kepada pemilik baru. Balik nama dilakukan dikantor Sub Direktorat Agraria.<sup>12</sup>
4. Notaris PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.<sup>13</sup>
5. Fiqh Muamalah adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan, misalnya

---

<sup>10</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Amzah. Jakarta, 2010, hlm. 174.

<sup>11</sup>Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007), hlm. 436.

<sup>12</sup>B.F Sihombing, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 33.

<sup>13</sup>Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: PT Bina Ilmu, 2011), hlm. 93.

dalam persoalan jual beli, utang piutang, kerja sama dagang, perserikatan, kerja sama dalam penggarapan tanah, sewa menyewa.<sup>14</sup>

6. Hukum Positif adalah salah satu bagian hukum, ditinjau menurut waktu berlakunya. Hukum positif atau biasa dikenal dengan *ius constitutum*, yaitu hukum yang berlaku sekarang bagi suatu masyarakat tertentu dalam suatu daerah tertentu.

### **G. Penelitian Terdahulu**

Adapun beberapa penelitian yang memiliki kaitan erat dengan kajian saat ini adalah:

1. Penelitian oleh Sanestia Eriawati pada tahun 2021 program studi Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang berjudul Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang jual beli rumah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT. Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa praktik jual beli yang dilakukan diperumnas wayhalim Bandar Lampung khususnya Gg. Galunggung 4 hanya dilakukan pada pihak penjual dan pembeli tanpa adanya saksi dari pihak wilayah gang rumah tersebut yang ingin dijual.<sup>15</sup>
2. Penelitian oleh Rahmi Ramadhani pada tahun 2021 program studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan yang berjudul Praktik jual beli tanah dengan akta

---

<sup>15</sup>Sanestia Eriawati, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT", *Skripsi* (Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018), hlm. 3.

tanah ganda di desa pudun Julu kecamatan Padangsidempuan batunadua ditinjau dari fiqh muamalah. Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di desa pudun Julu tidak sesuai dengan syarat dan rukun jual beli. Yang mana dalam praktik tersebut banyak kejanggalan-kejanggalan yang terjadi pada proses transaksi jual beli tersebut, dimana penjual menjual tanahnya sebanyak tiga kali dengan pembeli yang berbeda serta tidak menjelaskan yang sesungguhnya bahwa tanah tersebut bukan miliknya dan pembeli tidak mengetahuinya, sehingga dalam hal ini menimbulkan kekhawatiran dan ketidakrelaan pembeli dalam transaksi tersebut. Berdasarkan tinjauan fiqh muamalah tentang praktik jual beli tanah dengan akta ganda di desa pudun Julu kecamatan Padangsidempuan batunadua. Menurut mayoritas ulama jual beli dikatakan sah apabila jual beli tersebut memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada *khiyar* lagi. Maka praktik jual beli tersebut tidak sesuai dengan pelaksanaan yang dilakukan oleh penjual.<sup>16</sup>

Penelitian diatas berbeda dengan penelitian yang akan diteliti. Penelitian ini fokus pada masalah, a) Bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif Fiqh Muamalah. b) Bagaimana hukum jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT

---

<sup>16</sup>Rahmi Ramadhani, "Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah", *Skripsi* (Padangsidempuan: IAIN Padangsidempuan, 2021), hlm. 9.



dalam perspektif Hukum Positif. Namun demikian, penelitian yang pernah dilakukan di atas akan menjadi tambahan literasi bagi peneliti.

## H. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian terhadap penulisan ini dilakukan dengan menggunakan metode *juridis normative* melalui metode *library research*. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan dalam usaha menganalisis bahan hukum dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, serta asas-asas hukum, sejarah hukum, doktrin serta yurisprudensi.<sup>17</sup>

Metode yuridis normatif itu sendiri menggunakan pendekatan-pendekatan antara lain pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*).

### 2. Sumber-sumber Hukum

Bahan hukum diperlukan dalam penelitian ini mengkaji aturan-aturan fiqh muamalah dan hukum positif Indonesia yang berhubungan dengan jual beli. Jenis atau tipe dalam penelitian bersifat deskriptif. Dalam tulisan ini penulis akan mencoba memberikan penjelasan mengenai permasalahan mengenai praktik jual beli tanah tanpa adanya balik nama sertifikat.

---

<sup>17</sup>Bahder Johan Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), hlm. 86.

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, perjanjian keperdataan, dan sebagainya. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah: 1) Fiqh Muamalah. 2) Al-Qur'an dan As-Sunnah. 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 4) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960.
  - b. Bahan hukum sekunder yang digunakan untuk mendukung bahan hukum primer, diantaranya berasal dari hasil karya para sarjana, jurnal, data yang diperoleh dari instansi, serta buku-buku kepustakaan yang dapat dijadikan referensi yang dapat menunjang penelitian ini. Dalam hal ini penyusun mengambil beberapa pendapat atau teori dari para ahli hukum perdata yang menyangkut jual beli.
  - c. Bahan non hukum yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus besar bahasa indonesia, indeks kumulatif, terminologi hukum.
3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam bagian ini dijelaskan urutan kerja, alat, dan cara pengumpulan bahan primer maupun sekunder yang disesuaikan dengan pendekatan penelitian, karena masing-masing pendekatan memiliki prosedur dan teknik yang berbeda. Metode pengumpulan bahan hukum primer dalam penelitian normative antara lain dengan melakukan penentuan bahan hukum, inventarisasi bahan hukum yang relevan, dan pengkajian bahan hukum.

Untuk mengumpulkan bahan hukum dalam penelitian ini, penulis menggunakan studi kepustakaan yaitu melalui penelaahan sumber-sumber yang tertulis dan relevan, dengan maksud dan tujuan, membaca dan mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan jual beli baik dalam Fiqh Muamalah maupun Hukum Positif, penulisan ilmiah dan sebagainya, yang dilakukan dengan cara:

- a. Bahan hukum primer dikumpulkan melalui inventarisasi terhadap peraturan yang relevan, guna memperoleh bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.
  - b. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan mengkaji beberapa literatur yang berupa buku-buku, makalah-makalah, jurnal, artikel dan sebagainya.
4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan bagaimana caranya mengolah bahan yang berhasil dikumpulkan untuk memungkinkan penelitian yang bersangkutan melakukan analisa yang sebaik-baiknya. Setelah mengumpulkan bahan, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data. Metode analisis yang digunakan untuk mengambil kesimpulan penelitian adalah *content analysis* (analisis isi). Yang di maksud dengan konten analisis adalah sebuah teknik yang digunakan untuk menganalisis dan memahami teks. Analisis ini juga dapat diartikan sebagai teknik penyelidikan yang berusaha menguraikan secara objektif.

## **I. Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh hasil yang sistematis dan baik, maka penulisan dalam penelitian ini terdiri dari:

Bab I Pendahuluan, dimana pendahuluan adalah bagian yang paling umum karena menjadi dasar penyusunan skripsi ini. Pendahuluan diawali dengan latar belakang masalah yang dijadikan bahasan pokok masalah dalam penelitian. Kedua, fokus masalah menentukan inti permasalahan dari penelitian ini. Ketiga, rumusan masalah. Keempat, batasan istilah yang bertujuan untuk mempermudah penulis dan pembaca mengetahui maksud dari kata-kata yang menjadi masalah. Kelima, tujuan penelitian. Keenam, kegunaan penelitian. Ketujuh, landasan teori. Kedelapan, penelitian terdahulu. Kesembilan, metode penelitian. Kesepuluh, sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, berisi ketentuan umum jual beli dalam fiqh muamalah yang memuat didalamnya antara lain, pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, dan macam-macam jual beli dan rukun dan syarat jual beli.

Bab III Tentang jual beli dalam Hukum Positif yang memuat didalamnya, ketentuan umum perjanjian, perjanjian jual beli, dan syarat-syarat jual beli.

Bab IV Analisis jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam fiqh muamalah dan hukum positif.

Bab V Penutup yang terdiri dari kesimpulan yang memuat inti dari data yang telah dikumpul, atau merupakan jawaban dari rumusan masalah.Saran yang memuat tentang berbagai hal yang dirasa belum dilakukan dalam penelitian ini.

Daftar Kepustakaan

Lampiran

## BAB II

### JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH

#### A. Defenisi Jual Beli Dalam Fiqh Muamalah

Secara etimologi, jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang.<sup>18</sup> Kata *Bay'* yang artinya jual beli termasuk kata bermakna ganda yang berseberangan, seperti halnya kata *Syira'* yang termaktub dalam surah Yusuf ayat 20 dan surah Al-Baqarah ayat 102 sebagai berikut:

وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ ﴿٢٠﴾

Artinya: “Dan mereka menjualnya (Yusuf) dengan harga yang rendah.”(Q.S Yusuf Ayat 20)

وَلَيْئَسَ مَا شَرَوْا بِهِءَ أَنْفُسَهُمْ

Artinya: “Dan sungguh, sangatlah buruk perbuatan mereka yang menjual dirinya dengan sihir.”(Q.S Al-Baqarah Ayat 102)

Jual beli (*al-bay'*) secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti, dikatakan: “*Ba'a asy-syaia* jika dia mengeluarkannya dari hak miliknya, dan *ba'ahu* jika dia membelinya dan memasukkannya ke dalam hak miliknya, dan ini masuk dalam kategori nama-nama yang memiliki lawan kata jika disebut ia mengandung makna dan lawannya seperti berarti perkataan *al-qur* yang

---

<sup>18</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm, 25.

berarti haid dan suci. Demikian juga dengan perkataan *syara* artinya mengambil dan *syara* yang berarti menjual.<sup>19</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>20</sup>

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut`

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang yang dilakukan dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.
- b. Pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan syara`.
- c. Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab dan kabul, dengan cara yang sesuai dengan syarat.
- d. Tukar menukar benda dengan benda lain dengan cara yang khusus (dibolehkan)
- e. Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada pengantinya dengan cara yang dibolehkan.

---

<sup>19</sup>Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Hukum Islam*, (Jakarta: AMZAH, 2010), hlm. 23.

<sup>20</sup>Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, 2008), hlm. 643.

f. Akad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran hak milik secara tetap.<sup>21</sup>

Dalam Kitab Kifayatul Akhyar disebutkan defenisi jual beli berdasarkan pendapat bahasa ialah: “memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu)”.

Berdasarkan pendapat Syeh Zakaria al-Anshari jual beli ialah: “Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sayyid sabiq dalam kitab Fiqh Sunnah menerangkan jual beli secara etimologi bahwa jual beli berdasarkan pendapat defenisi *lughawiyah* ialah saling menukar (pertukaran).

Sedangkan berdasarkan pendapat Hamzah Ya’qub dalam bukunya, Kode Etik Dagang berdasarkan pendapat Islam menjelaskan: “jual beli berdasarkan pendapat bahasa yakni, menukar sesuatu dengan sesuatu”. Dari defenisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang memiliki nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau peraturan yang telah dibenarkan *syara’* dan disepakati.<sup>22</sup>

## B. Dasar Hukum Jual Beli

### a. Al-Qur’an, Surah Al-Baqarah, Ayat 275

---

<sup>21</sup>Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Hukum Islam...*, hlm. 23.

<sup>22</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah*, (Malang: UIN-Maliki Malang, 2018), hlm. 29.



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 فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba). Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.”<sup>23</sup>

Dalam ayat ini Allah menceritakan tentang orang-orang yang memakan riba dari harta kekayaan orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan, serta berbagai macam syubhat, dan juga kebolehan melakukan jual beli. Allah mengibaratkan keadaan mereka pada saat bangkit dan keluar dari kubur pada hari kebangkitan, mereka tidak dapat berdiri dari kuburan mereka pada hari kiamat kelak kecuali seperti berdirinya orang gila pada saat mengamuk dan kerasukan syaitan. Yaitu mereka berdiri dengan posisi yang tidak sewajarnya. Tetapi pada sambungan dari ayat ini Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Mereka membolehkan riba dengan maksud untuk menentang hukum-hukum Allah Ta’ala yang terdapat dalam syariatnya. Bukan karena mereka

<sup>23</sup>Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Hafalan Mudah Terjemahan dan Tajwid Warna*, (Bandung: Usman el-Qurtuby, 2017), hlm. 47.

mengqiyaskan riba dengan jual beli, sebab orang-orang musyrik tidak pernah mengakui penetapan jual beli yang ditetapkan Allah di dalam Al-Qur'an.<sup>24</sup>

#### Surah An-Nisa' Ayat 29

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlakudengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>25</sup>

Allah melarang hamba-hambanya yang beriman memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan bathil, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak syar'i seperti riba, judi dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya, sekalipun pada lahiriyahnya cara-cara tersebut berdasarkan keumuman hukum syari'i, tetapi diketahui oleh Allah dengan jelas bahwa pelakunya hendak melakukan tipu muslihat terhadap riba.

Lafazh (*Tijarah*) dibaca dengan *rafa'* (dhammah) atau *nashab* (fat-hah) yaitu, menjadi *istitsna munqathi'* (pengecualian terpisah).Seakan-

<sup>24</sup>Abdullah Bin Muhammad Bin Abdurrahman Bin Ishaq Al-Sheikh, *Tafsir Ibnu Katsir Jilid I*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'I, 2005)., hlm, 545.

<sup>25</sup>Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Hafalan Mudah Terjemahan dan Tajwid Warna*, (Bandung: Usman el-Qurtuby, 2017), hlm. 81.

seakan Allah berfirman; “Janganlah kalian menjalankan (melakukan) sebab-sebab yang diharamkan dalam mencari harta, akan tetapi dengan perniagaan yang disyari’atkan, yang terjadi dengan saling meridhai antara penjual dan pembeli, maka lakukanlah hal itu dan jadikanlah hal itu sebagai sebab dalam memperoleh harta benda.<sup>26</sup>

#### b. Al-Hadis

Hadis adalah sumber kedua yang merupakan pedoman mengistimbat suatu hukum. Adapun hadits yang mengemukakan tentang jual beli antara lain yang diriwayatkan oleh Rifa’ah Ibn Rafi:

عن رفاعة بن رافع أن رسول الله صلى الله عليه وسلم سئل : اي الكسب أطيب ؟  
قال : عمل الرجل بيده و كل بيع مبرور. (رواه البزار والحاكم وصححه).

Artinya: “Dari Rifa’ah ibn Rafi r.a bahwasanya Nabi SAW. pernah ditanya, “pekerjaan apa yang paling baik?” Beliau menjawab, “pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.” (H.R. Bazzar dan Hakim)<sup>27</sup>

Hadis lain yang menjelaskan tentang jual beli adalah hadis riwayat Bukhari dan Muslim:

عن المقدم عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال ما أكل احد طعاما قط خيرا من ان يأكل من عمل يده وان نبي الله داود عليه السلام كان يأكل منعمل يده. (رواه البخاري و مسلم)

<sup>26</sup>Abdullah Bin Muhammad Bin Abdurrahman Bin Ishaq Al-Sheikh, *Tafsir Ibnu Katsir Jilid II*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi’I, 2003)., hlm, 280.

<sup>27</sup>Ibnu Mas’ud dan Zainal Abidin, *Fiqh Madzhab Syafi’i*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2007), hlm.24.

Artinya: Dari Miqdam r.a., dari Rasulullah Saw., sabdanya: “Tidak ada makanan yang lebih baik daripada memakan makanan hasil usaha tangannya sendiri. Sesungguhnya Nabi Allah Dawud a.s., makan dari hasil tangan beliau sendiri.” (HR. Bukhari dan Muslim).<sup>28</sup>

Ayat-ayat maupun Hadis-hadis diatas memberikan isyarat bahwa jual beli dalam Islam dibenarkan dan bahkan salah satu bentuk usaha yang dianggap paling baik untuk mendapatkan harta adalah jual beli sepanjang jual beli itu dilakukan berdasarkan ketentuan syariat.

### C. Rukun Dan Syarat Jual Beli

#### a. Rukun dan Syarat Jual Beli

Karena perjanjian jual beli sebagai perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat tertentu.

Adapun Rukun dan Syarat jual beli adalah sebagai berikut:

#### 1) Shigat (Ijab dan Qabul)

Adapun syarat Ijab dan Qabul sebagai berikut:

- a. Diantara penjual dan pembeli berada pada satu tempat yang tidak dipisahkan dengan sesuatu.
- b. Diantara penjual dan pembeli terjadi kesepakatan bersama yang saling menerima baik dari sisi barang ataupun harganya. Apabila

---

<sup>28</sup>Al-Imam Al-Bukhary, *Terjemahan Hadis Shahih Bukhari Jilid I, II, III, IV dan V*, hlm. 254.

tidak ada kesepakatan di antara keduanya, maka jual beli dinyatakan tidak sah. Jika penjual berkata, “Aku telah menjual baju ini kepadamu dengan harga seratus ribu rupiah,” lalu pembeli berkata, “aku telah menerimanya dengan harga lima puluh ribu rupiah,” maka jual beli di antara keduanya belum sah karena ijab dan qabuk terdapat perbedaan.

- c. Kalimat yang dipergunakan adalah bentuk kalimat masa lampau, seperti ucapan penjual, “Aku sudah menjual,” dan ucapan pembeli, “Aku sudah Menerimanya.” Atau menggunakan kalimat masa datang yang dimaksudkan untuk masa sekarang, seperti perkataan penjual, “Aku menjual sekarang,” dan ucapan pembeli, “Aku membeli sekarang.” Apabila kalimat yang digunakan berbentuk masa sekarang tapi dimaksudkan untuk masa yang akan datang atau dimasuki oleh huruf yang menjadikannya khusus untuk masa yang akan datang, seperti *sin*, *saufa*, dan sejenisnya, maka kalimat tersebut merupakan janji dalam akad. Dan, janji untuk melakukan akad tidak dianggap sebagai akad dalam syariat. Oleh karena itu, akad yang sedemikian dinyatakan tidak sah.<sup>29</sup>

## 2) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Adapun Syarat Orang Yang Melakukan Akad sebagai berikut:

Bagi orang yang melakukan akad, dia harus berakal dan *mumayyiz*. Akad yang dilakukan orang gila, orang mabuk, anak kecil

---

<sup>29</sup>Muhammad Nasiruddin Al-Albani, *FIKIH SUNNAH 5*, (Bekasi: Pustaka at-tazkia, 2006), hlm, 160.

yang belum *mumayyiz* dianggap tidak sah. Apabila orang terkadang tersadar dan terkadang hilang kesadarannya (gila), maka akad yang dilakukannya ketika sadar dinyatakan sah dan akad yang dilakukannya ketika tidak sadar (gila) dinyatakan tidak sah. Akad yang dilakukan anak kecil yang sudah *mumayyiz* dinyatakan sah, tetapi bergantung pada izin wali. Jika walinya memberi izin kepadanya untuk melakukan akad, maka adiknya dinyatakan sah oleh syariat.

### 3) Objek (barang yang diakadkan)

Adapun Syarat-syarat Barang yang Diakadkan sebagai berikut:

#### a. Kesucian barang

Barang yang ditransaksikan harus suci. Hal ini berdasarkan pada hadits Jabir, bahwasanya dia mendengar Rasulullah Saw, bersabda:

إن الله ورسوله حرم بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام

Artinya: “Sesungguhnya Allah dan Rasulnya telah mengharamkan menjual khamar, bangkai, babi dan patung.”

#### b. Kemanfaatan barang

Barang yang ditransaksikan harus memiliki manfaat. Tidak boleh memperjualbelikkan sarang ular, atau tikus kecuali jika bisa diambil, juga diperbolehkan memperjualbelikkan kucing dan lebah. Boleh memperjualbelikkan macan, singa dan binatang yang bisa digunakan untuk berburu atau untuk kemanfaatan yang lain. Boleh memperjualbelikkan gajah untuk mengangkut barang. Boleh memperjualbelikkan burung beo, burung merak, dan burung-

burung yang bagus bulunya meskipun tidak boleh dimakan tapi menikmati suaranya dan memandangnya merupakan sesuatu yang mubah.

Tidak diperbolehkan memperjualbelikkan anjing disebabkan Rasulullah saw melarangnya. Ini berlaku pada selain anjing terdidik dan boleh dipelihara, seperti anjing penjaga dan anjing ladang.

c. Kepemilikan orang yang berakad atas barang tersebut'

Barang yang ditransaksikan harus dimiliki oleh orang yang sedang melangsungkan akad atau mendapatkan izin dari yang memiliki barang (yang akan di akadkannya).

d. Kemampuan untuk menyerahkan barang

Barang yang ditransaksikan harus bisa diserahkan secara syar'i dan secara fisik. Barang yang tidak bisa diserahkan secara fisik tidak sah untuk diperjualbelikkan. Misalnya, ikan yang masih berada di dalam air.

e. Pengetahuan tentang barang, dan

Barang yang dijual dan harga barang tersebut sudah diketahui. Jika keduanya tidak diketahui atau salah satu darinya belum diketahui, maka jual beli tidak sah karena di dalamnya terdapat ketidakjelasan. Untuk mengetahui barang yang dijual cukup dengan melihatnya, meskipun jumlahnya belum diketahui, sebagaimana dalam jual beli barang yang tanpa ditimbang. Adapun

barang yang ada dalam tanggungan, kuantitas dan ciri-cirinya harus diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad. Sementara penukar wajib diketahui ciri-ciri, kuantitas, dan balas waktunya.

f. Telah diterimanya barang yang dijual

Barang yang akan dijual harus sudah diterima oleh penjual apabila sebelumnya dia memperoleh barang tersebut dengan pertukaran.

D. Kepemilikan dalam Hukum Islam

Salah satu syarat dari objek yang diperjualbelikan adalah barang yang ditransaksikan harus dimiliki oleh orang yang sedang melangsungkan akad atau mendapat izin dari orang yang memiliki barang tersebut.

Islam menghargai dan mengakui hak milik pribadi. Karena nya Islam telah mengadakan sanksi hukum yang cukup berat terhadap siapa saja yang berani melanggar hak milik pribadi itu. Misalnya, pencurian, perampokan, penyerobotan, penggelapan dan sebagainya. Hukum Islam dalam mengatur pergaulan hidup manusia memberikan ketentuan-ketentuan tentang hak dan kewajiban agar ketertiban hidup masyarakat benar-benar dapat tercapai. Hak dan kewajiban adalah dua sisi dari sesuatu, misalnya, dalam perikatan jual



beli, pihak pembeli berhak menerima barang yang dibelinya, tetapi dalam waktu yang sama berkewajiban juga menyerahkan uangnya.<sup>30</sup>

Milik (Arab, *al-milk*) secara Bahasa berarti pemilikan atas sesuatu (*al-mal* atau harta benda) dan kewenangan bertindak secara bebas terhadapnya. Milik dalam pokok-pokok fikih Muamalah dan Hukum kebendaan dalam Islam didefinisikan sebagai kekhususan bagi pemilik suatu barang menurut syara' untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang *syar'i*. dengan demikian, milik merupakan penguasaan seseorang terhadap suatu harta sehingga seseorang mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta sehingga seseorang mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta tersebut.

Dalam Fikih Muamalah Kepemilikan secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

1. *Milk Tam*, yaitu suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya bentuk benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai, pemilikan tam bisa diperoleh dengan banyak cara, misalnya dengan cara jual beli.
2. *Milk Naqishah*, yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaat (kegunaannya) saja tanpa memiliki zatnya. *Milk Naqish* yang berupa penguasaan terhadap zat barang (benda)

---

<sup>30</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 41.

disebut *milk raqabah*, sedangkan *milk naqish* yang berupa penguasaan terhadap kegunaannya saja disebut milik manfaat atau hak guna pakai, dengan cara *I'arah*, *Wakaf* dan *Washiyah*.<sup>31</sup>

Dilihat dari segi tempat, milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

1. *Milk al-Ain* atau disebut pula *milk al-raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair manqul*), maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul*) seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, mobil dan motor, pemilikan terhadap benda-benda disebut *milk al-ain*.
2. *Milk al-Manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam, wakaf, dan lainnya.
3. *Milk al-Dayn*, yaitu pemilikan karena adanya utang, seperti sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan. Utang adalah sesuatu yang wajib dibayar oleh orang yang berutang.

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

1. *Milk al-Mutamayyiz*, adalah sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan, yang dapat memisahkannya dari yang lain. Maka disini dapat dimisalkan memiliki sebuah mobil dan memiliki seekor kerbau sudah jelas batasan-batasannya.

---

<sup>31</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm, 56.

2. *Milk al-Syai'* atau *milk al-musya*, yaitu milik yang berpautan dengan sesuatu yang nisbi dari kumpulan sesuatu walaupun betapa besar atau betapa kecilnya kumpulan itu. Memiliki sebagian rumah, seperti daging domba dan harta-harta yang dikongsikan lainnya, seperti seekor sapi yang dibeli oleh empat puluh orang, untuk disembelih dan dibagikan dagingnya.<sup>32</sup>

Pemilikan dalam berbagai jenis dan corak sebagaimana yang telah disampaikan di muka memiliki beberapa prinsip yang bersifat khusus. Prinsip tersebut berlaku dan mengandung implikasi hukum pada sebagian jenis pemilikan yang berbeda pada sebagian pemilikan lainnya. Prinsip-prinsip tersebut adalah sebagaimana disampaikan dibawah ini.

1. Pada prinsipnya *milk al-ain* (pemilikan atas benda) disertai *milk al-manfaat* (pemilikan atas manfaat) dan bukan sebaliknya. Maksudnya, setiap pemilikan benda pasti diikuti dengan pemilikan atas manfaat. Pada prinsipnya setiap pemilikan atas benda adalah *milk al-tam* (pemilikan sempurna). Sebaliknya, setiap pemilikan atas manfaat tidak mesti diikuti dengan pemilikan atas bendanya, sebagaimana yang terjadi pada ijarah (persewaan) atau i'arah (pinjaman).

Dengan demikian, pemilikan atas suatu benda tidak dimaksudkan sebagai pemilikan atas zatnya atau materinya,

---

<sup>32</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 41

melainkan maksud dari pemilikan yang sebenarnya adalah pemanfaatan suatu barang. Tidak ada artinya pemilikan atas suatu harta jika harta tersebut tidak mempunyai manfaat. Inilah prinsip yang dipegang teguh oleh fukaha Hanafiyah ketika mendefinisikan *al-mal* (harta) sebagai benda materi bukan manfaatnya. Menurut fukaha Hanfiah manfaat merupakan unsur utama milkiyah (pemilikan).<sup>33</sup>

2. Pada prinsipnya pemilikan awal pada suatu benda yang belum pernah dimiliki sebelumnya senantiasa sebagai *milk al-tam* (pemilikan sempurna). Pemilikan sempurna seperti ini akan terus berlangsung sampai ada peralihan pemilikan. Pemilik awal dapat mengalihkan pemilikan atas benda dan sekaligus manfaatnya melalui jual beli, hibah, dan cara lain yang menimbulkan peralihan *milk al-tam* kepada pihak lain mengalihkan manfaat saja atau bendanya saja kepada orang lain melalui cara-cara yang dibenarkan syara'.
3. Pada prinsipnya pemilikan sempurna tidak dibatasi waktu, sedangkan pemilikan *naqish* dibatasi waktu. *Milk al-'ain* berlaku sepanjang saat (*mu'abadah*) sampai terdapat akad yang mengalihkan pemilikan kepada pihak lain. Jika tidak muncul suatu akad baru dan tidak terjadi *khalafiyah*, pemilikan terus berlanjut. Adapun *milk al-manfaat* yang tidak disertai pemilikan bendanya

---

<sup>33</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 58.

berlaku dalam waktu yang terbatas, sebagaimana yang berlaku pada persewaan, peminjaman, wasiat manfaat selama batas waktu tertentu. Ketika sampai batas waktu yang telah ditentukan, maka berakhirlah *milk al-manfaat*.

4. Pada prinsipnya pemilikan benda tidak dapat digugurkan, namun dapat dialihkan atau dipindah. Sekalipun seseorang bermaksud menggugurkan hak miliknya atas suatu barang, tidak terjadi pengguguran, dan pemilikan tetap berlaku baginya. Berdasarkan prinsip ini Islam melarang *saibah* (melepaskan), yaitu perbuatan semata menggugurkan atau melepaskan suatu milik tanpa pengalihan kepada pemilik baru. Secara umum perbuatan ini termasuk dalam kategori *tabdzir* (menyia-nyiakan) karunia Allah Swt.
5. Pada prinsipnya *mal al-masya'* (pemilikan campuran) atas benda materi, dalam hal *tasharruf*, sama posisinya dengan *milk al-mufayyaz*, kecuali ada halangan (*al-mani'*). Berdasarkan prinsip ini dibolehkan menjual bagian dari milik campuran, mewakafkan atau berwasiat atasnya. Karena *tasharruf* atas sebagian harta campuran sama dengan *bertasharruf* atas pemilikan benda secara keseluruhan.
6. Prinsip keenam, bahwa pada prinsipnya milik campuran atas utang bersama yang berupa suatu beban pertanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan. Apabila pemilikan atas utang berserikat telah

dilunasi (diserahkan), maka telah berubah manjadi *milk al-'ain* bukan lagi sebagai *milk al-dain*. Kemudian dapat dilakukan pembagian bagi masing-masing pemiliknya, sebagaimana yang dapat dilakukan terhadap setiap harta campuran yang dapat menerima pembagian.

Berdasarkan prinsip ini, apabila salah seorang dari sejumlah orang yang memiliki piutang bersama menerima pelunasan utang yang sepadan dengan bagian yang dimilikinya, maka pelunasan tersebut harus dibagi di antara sekutunya sebab kalua seorang di antara mereka dapat melepaskan diri dari sekutunya dalam hal pelunasan utang harus dinyatakan sebelumnya bahwa telah terjadi pembagian atas piutang bersama dalam bentuk pertanggung jawaban sehingga tidak lagi sebagai piutang bersama, melainkan telah berubah menjadi piutang *mumayyazah*. Demikianlah maksud dari piutang bersama tidak dapat dipisah-pisahkan.<sup>34</sup>

Dalam Islam *milkiyah* (hak milik) dapat diperoleh melalui satu diantara beberapa sebab berikut ini.

1. *Ihraz al-mubahat* (Penguasaan Harta Bebas) yaitucara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki pihak lain. Misalnya, ikan di laut, rumput di jalan, hewan dan pohon kayu di hutan, dan lain-lain. Pada prinsipnya harta benda sejenis ini termasuk *almubahat*. Setiap orang berhak

---

<sup>34</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 62.

menguasai harta benda ini untuk tujuan pemilikan, ini lah yang dinamakan *al-ihraz*.

2. *At-Tawallud* (Anak Pinak atau Berkembang Biak) yaitu sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya dinamakan *tawallud*. Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain atau baru), seperti binatang yang dapat bertelur, beranak, menghasilkan air susu, dan kebun yang menghasilkan buah dan bunga-bunga.
3. *Al-Khalafiyah* (penggantian) yaitu penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi pemilikan yang lama. Dengan demikian, *Khalafiyah* dibedakan menjadi dua. (1) Penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya pewarisan. Dalam pewarisan seorang ahli waris menggantikan posisi pemilikan orang yang wafat terhadap harta yang ditinggalkannya (*tirkah*). (2) Penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadhmin* (pertanggungan) ketika seseorang merusakkan atau menghilangkan harta benda orang lain, atau pada *ta'widh* (pengganti kerugian) ketika seseorang menggunakan atau menyebabkan penganiayaan terhadap pihak lain. Melalui *tadhmin* dan *ta'widh* ini terjadilah penggantian atau peralihan milik dari pemilik pertama kepada pemilik baru.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi...*, hlm. 53.

Dalam konsep fiqh muamalah, kepemilikan benda secara sempurna dapat dinyatakan dengan adanya saksi-saksi dalam transaksi yang dilakukan oleh orang yang terlibat dalam transaksi tersebut baik penjual maupun pembeli. Penulis berpendapat sesuai dengan firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 282 sebagai berikut:

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

Artinya: “Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli”.

Jadi ketika seseorang yang bertransaksi hendaknya melibatkan saksi-saksi dalam transaksinya agar menjamin kepemilikan barang yang sudah menjadi objek yang diperjualbelikan secara sempurna.

4. Akad (*al-'Aqd*) adalah pertalian antara ijab dan kabul sesuai dengan ketentuan syara' yang menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. akad merupakan sebab pemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan distribusi harta kekayaan, dibandingkan dengan tiga pemilikan terdahulu.

Dari empat sebab yang telah diuraikan di muka seseorang menjadi pemilik suatu harta. Pemilikan ini merupakan kekhususan atau keistimewaan (*al-ihthash*) bagi seseorang untuk secara bebas mengambil tindakan hukum terhadap miliknya. Namun bagaimanapun juga *ihthash* tersebut tidak



bersifat mutlak. Terutama jika dihadapkan pada benturan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

Dalam hal ini Syariat Islam menghormati dan melindungi kebebasan atas kepemilikan harta. Seorang pemilik harta bebas memanfaatkan dan mengembangkan hartanya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat Islam sebab dalam teologis Islam pemilik harta yang sejati adalah Allah.

Di tangan manusia harta merupakan amanat Allah sehingga dalam pemanfaatannya tidak boleh melanggar ketentuan syariat Allah. Islam menggariskan bahwa setiap individu merupakan bagian dari masyarakat. Oleh karena itu, dalam setiap harta yang dimiliki oleh setiap individu terdapat hak-hak orang lain yang harus dipenuhi, seperti zakat dan sedekah. Selain itu, juga terdapat hak publik sehingga kebebasan seseorang dalam bertindak terhadap milik pribadinya dibatasi atau tidak boleh melanggar hak publik yang berkaitan dengan kepentingan umum.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi...*, hlm. 55.

### **BAB III**

#### **JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF**

##### **A. Definisi Jual Beli Dalam Hukum Positif**

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-Pasal 1540 BW. Ketentuan tersebut untuk masa sekarang ini tentu saja tidak cukup untuk mengatur segala bentuk atau jenis perjanjian jual beli yang ada dalam masyarakat, akan tetapi cukup untuk mengatur tentang dasar-dasar perjanjian jual beli.

Dalam Pasal 1457 BW diatur tentang pengertian jual beli sebagai berikut.

“perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>37</sup>

Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalitas dan perjanjian tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur esensial dan aksidentalitas, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan

---

<sup>37</sup>Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 356.

dijual dan harga barang tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.

Kesepakatan dalam perjanjian jual beli yang ada pada umumnya melahirkan perjanjian jual beli tersebut, juga dikecualikan apabila barang yang diperjualbelikan adalah barang yang biasanya dicoba dulu pada saat pembelian, karena apabila yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut adalah barang yang harus dicoba dulu untuk mengetahui apakah barang tersebut baik atau sesuai keinginan pembeli, perjanjian tersebut selalu dianggap dibuat dengan syarat tangguh, artinya perjanjian tersebut hanya mengikat apabila barang yang menjadi objek perjanjian adalah baik (setelah dicoba).<sup>38</sup>

## B. Syarat-syarat Sahnya Jual Beli dalam Hukum Perdata

Dalam KUH Perdata ada empat syarat sahnya jual beli yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

---

<sup>38</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 126.

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.<sup>39</sup>

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap/wenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan sudah kawin.

## 3. Suatu pokok persoalan tertentu

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negative. Prestasi terdiri atas: 1) memberikan sesuatu, 2) berbuat sesuatu, 3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Misalnya, jual beli rumah. Yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah itu dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu.

---

<sup>39</sup>Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 329.

#### 4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Contoh. A menjual sepeda motor kepada B, tetapi sepeda motor yang dijual oleh A itu adalah barang hasil curian. Jual beli seperti itu tidak mencapai tujuan dari pihak B karena B menginginkan barang yang dibelinya itu barang yang sah.

Syarat ketiga dan keempat di atas terkait dengan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian, dalam kaitannya dengan jual beli yang menjadi objeknya adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, menurut tumpukan, berat, ukuran dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah:

- a. Benda atau barang orang lain,
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang,
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan
- d. Kesusilaan yang baik.<sup>40</sup>

Sedangkan syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka

---

<sup>40</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 127.

perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>41</sup>

### C. Kepemilikan terhadap Benda dalam Konsep Hukum Positif

Setiap manusia dapat memiliki atau menguasai benda-benda untuk kepentingannya, oleh karena itu diperlukan peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan manusia dengan benda-benda tersebut. Menurut buku II BW (Pasal 499-1232) tentang benda (*van zaken*), meletakkan dasar peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan benda. Hubungan hukum dengan orang menimbulkan hak kebendaan (*zakellijkreht*) yaitu hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak menguasai sesuatu benda dalam tangan siapa pun juga benda itu berada. Hubungan ini menimbulkan hak kebendaan yang bersifat mutlak (*absolut*).

Sedangkan Buku III KUH Perdata (Pasal 1233-1864) tentang perikatan (*van vebertenissen*), meletakkan dasar peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan (badan

---

<sup>41</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 161-166.

hukum). Hubungan ini menimbulkan hak perorangan yang bersifat relatif (*nisbi*).<sup>42</sup>

Hukum perdata dan perundang-undangan membagi hak keperdataan tersebut dalam dua bentuk, yaitu: hak mutlak dan hak nisbi.

a. Hak Mutlak (Absolut)

Hak mutlak adalah suatu hak yang berlaku dan harus dihormati oleh setiap orang. Yang termasuk hak mutlak antara lain:

- Hak Kepribadian, misalnya: hak atas namanya, hak kehormatannya, hak hidup, hak kemerdekaan, dan sebagainya.
- Hak-hak yang terletak dalam hukum keluarga, misalnya: hak-hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami istri dan sebagainya.
- Hak mutlak atas sesuatu benda atau hak kebendaan (*zakelijkrecht*), yaitu suatu hak yang diberikan kepada seseorang yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang.<sup>43</sup>

b. Hak Nisbi (*Relatif*) atau Hak Perseorangan (*Persoonlijk*)

Hak nisbi, yaitu suatu hak yang hanya dipertahankan terhadap orang tertentu saja (hak suatu tuntutan/penagihan terhadap seseorang). Hak ini timbul karena adanya hubungan perutusan, sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang, dan sebagainya.

---

<sup>42</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional ...*, hlm. 152

<sup>43</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional ...*, hlm. 155

#### D. Peralihan Kepemilikan Hak terhadap Benda

Peralihan kepemilikan hak atas benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, dapat terjadi melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan”.

- a) Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak atas tanah karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah kepada ahli waris diatur dalam hukum waris, dan tergantung sungguh dari hukum waris mana yang dipakai oleh pewaris dan ahli waris yang bersangkutan, apakah hukum waris menurut hukum agama (misalnya agama Islam) atau hukum waris menurut hukum adat. Peralihan hak waris berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih ahli warisnya. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.
- b) Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk



pemindahan haknya dapat berupa: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah wasiat atau “legaat”. Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah ke pihak lain. Perbuatan-perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah wasiat atau “legaat” dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>44</sup>

Pejabat PPAT adalah Notaris PPAT atau PPAT saja atau Camat karena jabatannya (sebagai PPAT sementara) sepanjang pada wilayah tersebut belum ada PPAT. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berbagai peraturan pelaksanaannya.<sup>45</sup>

Pemindahan hak melalui pejabat yang berwenang dimaksudkan untuk mendapatkan bukti autentik bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak kepemilikan. Mengingat akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting

---

<sup>44</sup>Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 145-146.

<sup>45</sup>Arba, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm. 146.

dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, namun dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Dalam peralihan hak salah satu bukti autentik yang dikeluarkan oleh institusi Badan Petanahan Nasional berupa sertifikat atas tanah. Sertifikat ini mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Fungsi yang dimaksud adalah: pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh

hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>46</sup>

Kedua, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak Bank/Kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya. Disamping manfaat tersebut di atas, masih banyak manfaat lain dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Jelaslah bahwa sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 57.

<sup>47</sup>Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah...*, hlm. 58.

## E. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:

### a. Syarat Materil

Pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.<sup>48</sup>

Uraian tentang syarat materil dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Bagi Penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.

- Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya.
- Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.

---

<sup>48</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 367.

- Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualannya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

## 2. Bagi Pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek jual beli.<sup>49</sup>

- Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- Kalau objek jual beli tanah itu Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan

---

<sup>49</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 368.

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>50</sup>

Syarat Formal dalam jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan

---

<sup>50</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 369.

pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>51</sup>

Kalau jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka jual belinya dapat dibuat dengan akta dibawah

---

<sup>51</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 370.

tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta dibawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara Sporadis dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.

PPAT yang berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun , adalah:<sup>52</sup>

- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>52</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 371.



Adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk mermbuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)

- Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (kepala kecamatan) untuk melaksanakan tugas PPAT dengan akta membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdaftar PPAT. (Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

Tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah melalui jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

#### A. Persiapan Pembuatan Akta

Persiapan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>53</sup>

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih

---

<sup>53</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 372.

dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

Pemeriksaan sertifikat dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan *real estate*, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang.

Apabila sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diperiksakan sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Telah Diperiksa Dan Sesuai Dengan Daftar Di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT ... (nama PPAT)

yang bersangkutan ... telah minta pengecekan sertifikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.<sup>54</sup>

Apabila sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diperiksa tersebut ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka di ambil tindakan sebagai berikut:

- Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Sertifikat Ini Tidak Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan .....” kemudian diparaf.
- Apabila sertifikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, akan tetapi data fisik dan/atau data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

---

<sup>54</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 373.

Susun dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

Sebelum dibuatkan akta jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat pernyataan yang menyatakan:

- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi objek *land reform*.
- d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup>Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ..., hlm. 374.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Salah satu para pihak yang akan melakukan jual beli atau saksinya tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli.
- c. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- d. Untuk jual beli yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis.

- f. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>56</sup>
- g. Penolakan untuk membuat akta jual beli tersebut diberitahukan oleh PPAT secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan beserta alasannya.

#### B. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga, Surat Nikah.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>56</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 375.

berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya.

Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

### C. Pendaftaran Pemindahan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 376.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat adalah:

- a. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli).
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual).
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli).
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan).
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan.
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang.
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>58</sup>

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran

---

<sup>58</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 377.



pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak (pembeli) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli).

Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli).

Pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- Nama pemegang hak lama (penjual) didalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
- Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru (pembeli) dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk dan dicap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Apabila pemegang hak baru (pembeli) lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing

pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

#### D. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui pembeli, atau kuasanya.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah ...*, hlm. 378.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### **D. Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah.**

Sebagai sistem kehidupan, Islam memberikan warna dalam setiap dimensi kehidupan manusia, tak terkecuali dunia ekonomi. Sistem Islam ini berusaha mendialektikan nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah ataupun etika. Artinya, kegiatan ekonomi dan perikatan lain yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai materialisme dan spiritualisme berdasarkan sumber hukum syariat Islam. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya sehingga akan bernilai ibadah. Selain itu, konsep dasar Islam dalam kegiatan muamalah juga sangat konsentrasi terhadap nilai-nilai humanisme. Di antara kaidah dasar dan hukum fikih muamalah adalah sebagai berikut.

- a. Hukum asal dalam muamalah adalah mubah.
- b. Konsentrasi fikih muamalah untuk mewujudkan kemaslahatan.
- c. Meninggalkan intervensi yang dilarang.
- d. Menghindari eksploitasi.
- e. Memberikan toleransi dan tanpa unsur paksaan.
- f. *Tabligh, siddhiq, fathonah, amanah* sesuai dengan sifat Rasulullah.

Konsep dasar yang menjadi acuan fikih muamalah selain Al-Qur'an dan Al-Hadis serta *Ijma'* dan *Qiyas* adalah sisi kemaslahatan, karena pada dasarnya semua bentuk interaksi dan perikatan yang dilakukan manusia hukumnya adalah mubah, selain hal-hal yang secara jelas ditunjukkan pelarangannya oleh sumber utama syariat Islam. Selain itu, pertimbangan hukum dalam fikih muamalah adalah kemaslahatan umat demi tercapainya tujuan bersama yang saling menguntungkan, untuk itulah fikih muamalah dipandang sebagai sebuah disiplin ilmu pengetahuan karena perkembangan manusia yang senantiasa dinamis sehingga pembahasan terhadap permasalahan hukum yang berkaitan dengan muamalah senantiasa berkembang.

Dalam konsep Fiqh Muamalah Jual Beli dianggap sah apabila memenuhi rukun yaitu kedua pihak yang berakad (*Aqidain*), yang di akadkan (*Ma'qud Alaih*), dan lafal (*Shigat*), dan begitu juga syaratnya yaitu bagi yang berakad berakal (*Baligh*), beragama Islam dan juga tidak dipaksa, dan adapun syarat yang diperjualbelikkan antara lain: suci atau mungkin disucikan, memberi manfaat menurut syara', barang tersebut ada, tidak dibatasi waktunya, dapat diserahkan secara cepat maupun lambat, milik sendiri, dan jelas barangnya,

Dengan demikian, jual beli dalam konsep Fiqh Muamalah, yang tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang (PPAT) dan juga belum dilakukan tindakan pemindahan hak milik (balik nama) dipandang sah,

sepanjang memenuhi rukun dan syarat jual beli. Artinya penentu sahnya jual beli dalam konsep Fiqh Muamalah, apabila kedua belah pihak menjalankan hak dan kewajibannya. Penjual telah memberikan seluruh kepemilikan tanah tersebut sedangkan si pembeli sudah memberikan atau membayar berdasarkan dengan harga yang telah disepakati di antara kedua belah pihak yang melakukan jual beli tersebut.

Sebaliknya konsep Fiqh Muamalah dapat berubah menjadi haram apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang sudah dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli atau terdapat unsur *gharar* (penipuan). Misalnya, barang yang diperjualbelikan tidak jelas kepemilikannya atau si penjual sebenarnya tidak memiliki hak kuasa atas barang tersebut dan atau tidak bisa diserahkan pada saat terjadinya ijab dan qabul.

#### **E. Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Hukum Positif.**

Berdasarkan pada pasal 1457 KUH Perdata yaitu “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam konsep hukum positif jual beli dianggap sah, apabila memenuhi syarat materil dan syarat formil, yang dimaksud dengan syarat materil disini mencakup penjual dan pembeli. Bagi penjual berhak menjual yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat,

dan penjual juga sudah dewasa dan sudah dinyatakan cakap hukum, kalau penjual dalam pengampunan maka akan diwakili oleh pengampunya dan kalau penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil, dan kalau hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualannya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.

Adapun bagi pembeli Kalau objek jual beli itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial. Kalau objek jual beli tanah itu Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sedangkan syarat formilnya, terkait dengan pembuktian adanya pemindahan hak yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dalam rangka pemindahan hak dalam jual beli hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hanya saja syarat formil ini tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 Ayat (2) yang berbunyi “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”.

Artinya pemindahan hak atas tanah, dapat dilakukan dibawah tangan. Pemindahan hak didepan PPAT hanya dimaksudkan untuk proses balik nama dengan tujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru dan juga sebagai bukti hukum atas kepemilikan tanah.

Dengan demikian, jual beli tanah dalam konsep Fiqh Muamalah dengan konsep Hukum Positif, memiliki perbedaan. Dalam konsep Fiqh Muamalah, jual beli dianggap sah jika terpenuhi rukun dan syarat. Dimana penjual sudah menyerahkan seluruh kepemilikan atas tanah, sedangkan si pembeli sudah memberikan atau membayar berdasarkan kesepakatan. Sedangkan dalam konsep Hukum Positif, disamping memenuhi syarat materil berupa rukun dan syarat jual beli, juga harus memenuhi syarat formil. Meskipun syarat formil tidak harus dibuktikan dengan akta Notaris dan PPAT dalam hal ini balik nama. Akta di bawah tangan dalam hukum positif dianggap cukup memadai dalam pembuktian pemindahan hak milik.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997), sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga mengatakan bahwa penerbitan surat-



surat hak atau disebut dengan sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Namun permasalahan yang terjadi yaitu balik nama sertifikat dimana pembeli tidak mengurus balik nama atas nama pribadinya sementara pembuktian pemegang hak atas tanah dengan adanya sertifikat, walaupun sertifikat sudah diserahkan kepada pembeli namun masih atas nama pihak penjual, tanah tersebut secara nyata dikuasai oleh pembeli namun secara hukum masih diakui kepemilikannya oleh pihak penjual karena masih atas nama pihak penjual. Agar tidak terjadi perselisihan ataupun hal-hal yang tidak diinginkan dilain waktu maka dari situlah pentingnya untuk mengurus balik nama sertifikat jika sudah terjadinya peralihan hak atas tanah dengan jual beli.

#### **F. Analisis**

Dari dua konsep ini, penulis melihat bahwa konsep yang dibangun oleh hukum positif mendatangkan *maslahat* (kebaikan) untuk menghindari terjadinya penipuan terkait dengan kepemilikan terhadap barang yang diperjual belikan, meskipun sesungguhnya dalam konsep Fiqh Muamalah, kegiatan muamalah dalam hal ini jual beli diharuskan ada kesaksian aktivitas jual beli sebagaimana disebutkan didalam Surah Al-Baqarah Ayat 282 yang berbunyi:

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

“Dan Persaksikanlah Apabila Kamu Berjual Beli”.

Makna kesaksian di atas menurut Jumhur Ulama, masalah tersebut diartikan sebagai bimbingan dan anjuran semata dan bukan sebagai suatu hal yang wajib. Jadi ketika seseorang yang bertransaksi dalam jual beli hendaknya melibatkan saksi-saksi dalam transaksi jual belinya untuk menjamin pemindahan kepemilikan yang sudah diperjualbelikan.

Kemudian dalam sebuah riwayat disebutkan dalil yang menjadi landasan hal itu adalah hadits Khuzaimah bin Tsabit al-Anshari, diriwayatkan Imam Ahmad, dari az-Zuhri, Imarah bin Khuzaimah al-Anshari pernah memberitahuku bahwa pamannya pernah memberitahunya, dan pamannya itu adalah salah seorang sahabat Nabi SAW: Bahwa Rasulullah SAW pernah membeli seekor kuda dari seorang Badui. Lalu Nabi SAW memintanya ikut untuk membayar harga kudanya tersebut.

Maka Nabi SAW berjalan dengan cepat, sedangkan orang Badui itu berjalan lambat. Kemudian ada beberapa orang yang menghadang orang Badui tersebut dengan tujuan agar mereka dapat menawar kudanya itu. Mereka tidak mengetahui bahwa Nabi SAW telah membelinya. Sehingga sebagian mereka ada yang menawar dengan lebih tinggi dari harga kuda yang telah dibeli Rasulullah SAW tersebut.

Kemudian si Badui itu berujar kepada Nabi: “Jika engkau benar-benar membeli kuda ini, maka belilah. Jika tidak, maka aku akan menjualnya. “Maka Nabi SAW pun berdiri ketika beliau mendengar seruan Badui itu, lalu beliau berkata: “Bukankah aku telah membelinya darimu. “Tidak demi Allah, aku tidak menjualnya kepadamu, “sahut si

Badui itu. Kemudian beliau berkata: “Aku telah membelinya darimu. “Setelah itu, orang-orang mengelilingi Nabi SAW dan si Badui itu. Keduanya saling mengulangi ucapan mereka. Kemudian si Badui itu berkata: “Datangkan Seorang Saksi yang memberikan kesaksian bahwa aku telah menjualnya kepadamu. “Lalu ada seorang Muslim yang hadir berkata kepada si Badui itu: “Celakalah kamu, sesungguhnya Nabi SAW tidak berbicara kecuali kebenaran. “Hingga akhirnya datanglah Khuzaimah, ia mendengar ucapan Nabi dan bantahan si Badui tersebut, dimana si Badui itu mengatakan: “Datangkan seorang saksi yang memberikan kesaksian bahwa aku telah menjualnya kepadamu. “Maka Khuzaimah berkata: “Aku bersaksi bahwa engkau telah menjualnya kepada beliau. “ Maka Nabi SAW menatap kepada Khuzaimah seraya bertanya: “Dengan apa engkau hendak bersaksi? “Dengan membenarkanmu, ya Rasulullah, “jawab Khuzaimah. Maka Rasulullah SAW menjadikan kesaksian Khuzaimah itu sebagai kesaksian dari dua orang laki-laki.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan data-data dari penelitian yang penulis dapat mengenai Jual Beli Tanah Tanpa Adanya Balik Nama Sertifikat Dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif dapat penulis simpulkan bahwa:

1. Dalam Fiqh Muamalah, jual beli tanah tanpa adanya balik nama sertifikat tersebut dianggap sah dan halal karena jual beli ini dilakukan oleh pihak penjual dengan pihak pembeli atas dasar suka sama suka dan tidak ada paksaan dari pihak manapun dan juga telah sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi tersebut. Namun demikian untuk menghindari terjadi konflik, dalam Fiqh Muamalah sebagaimana disebutkan di dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 282 dan juga Hadist dianjurkan untuk menghadirkan saksi.
2. Dalam Hukum Positif keabsahan jual beli tanah harus memenuhi syarat materil dan syarat formil, hanya saja syarat formil bersifat tidak mutlak, artinya jual beli tanpa balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta Notaris PPAT tetap dianggap sah. Hanya saja dalam Hukum Positif jual beli tanpa balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta Notaris PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak bisa dibuktikan bahwa antara penjual dan pembeli melakukan perbuatan hukum, dan menyebutkan juga bahwa akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

## **B. Saran**

Adapun saran dari penulis kepada para pembaca maupun para pihak yang hendak melaksanakan jual beli tanah yaitu:

- 1.** Pemindahan hak milik atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional yang juga diurus oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga para pihak yang hendak membeli tanah tersebut agar memiliki alat bukti yang kuat dan yakni sertifikat tanah.
- 2.** Apabila telah terjadi terjadi jual beli tanah dengan surat dasar sertifikat agar kiranya untuk langsung mengurus pemindahan hak milik yang baru serta peralihan hak atas tanah dengan adanya balik nama sertifikat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Hukum Islam*, Jakarta: AMZAH, 2010.
- Abdullah Bin Muhammad Bin Abdurrahman Bin Ishaq Al-Sheikh, *Tafsir Ibnu Katsir Jilid I*, Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2005.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2017.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Amzah. Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah*, Malang: UIN-Maliki Malang, 2018.
- Al-Imam Al-Bukhary, *Terjemahan Hadis Shahih Bukhari Jilid I, II, III, IV dan V*.
- B.F Sihombing, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019).
- Bahder Johan Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju, 2008.
- Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Ibnu Mas'ud dan Zainal Abidin, *Fiqh Madzhab Syafi'i*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2007.
- Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* Jakarta: PT Bina Ilmu, 2011.
- Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Hafalan Mudah Terjemahan dan Tajwid Warna*, Bandung: Usman el-Qurtuby, 2017.
- Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhammad Nasiruddin Al-Albani, *FIKIH SUNNAH 5*, Bekasi: Pustaka at-tazkia, 2006.

- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, 2008.
- Rahmi Ramadhani, “Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Puduh Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah”, *Skripsi* Padangsidempuan: IAIN Padangsidempuan, 2021.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Sanestia Eriawati, “Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT”, *Skripsi* Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.
- Soebekti dan Tjitrosudibro, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Menteri/Sekretariat RI, 1992.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Sudarsono, *Kamus Hukum* Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007.
- Suko, *Menjadi Calon Guru*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2020.
- Syaikhu, dkk, *Fikih Muamalah*, Yogyakarta: K-Media, 2020.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- WJS Poerwadarmaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1976.

**CURICULUM VITAE**  
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

**A. DATA PRIBADI**

Nama : Ari Cipta Pradana  
Nim : 1810200052  
Tempat/Tanggal Lahir : Hadundung, 10 Februari 2000  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Alamat : Desa Hadundung, Kecamatan Kota Pinang,  
Kabupaten Labuhan Batu Selatan.

**B. DATA ORANG TUA**

Nama Orang Tua  
Ayah : Budi Aswandi  
Ibu : Eri Yanti  
Alamat : Desa Hadundung, Kecamatan Kota Pinang,  
Kabupaten Labuhan Batu Selatan.

**C. LATAR BELAKANG PENDIDIKAN**

2006-2012 : SD Negeri 112225 Hadundung  
2012-2015 : MTS PPMDH TPI MEDAN  
2015-2018 : MA PPMDH TPI MEDAN  
2018- Sekarang : Mahasiswa S-1 di UIN SYAHADA  
Padangsidempuan Prodi Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum

**D. MOTTO HIDUP**

“Barang Siapa Yang Bersungguh-sungguh Pasti Akan Mendapat”

Penulis  
Ari Cipta Pradana  
Nim. 1810200052





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUNAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km, 4.5 Sihitang 22733

Telepon (0634) 22080, Faximile (0634) 24022

Website: <http://fasih.iain-padangsidimpuan.ac.id> e-mail: [fasih@iain-padangsidimpuan.ac.id](mailto:fasih@iain-padangsidimpuan.ac.id)

Nomor : B- 219 /In.14/D.1/PP.00.9/02/2022

15 Februari 2022

Lamp : =

Perihal : Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi

Yth Bapak/Ibu :

1. Dr. Kholidah, M.Ag.
2. Dermina Dalimunthe, S.H, M.H

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan Judul Skripsi Mahasiswa tersebut di bawah ini sebagai berikut:

Nama : Ari Cipta Pradana

NIM : 1810200052

Sem/T.A : VIII (Delapan) 2022/2023

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT (Studi Komparasi Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif).

Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan skripsi mahasiswa yang dimaksud.

Demikian kami sampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

a.n. Dekan  
Wakil Dekan Bid. Akademik

Plt. Ketua Program Studi

Dr. Ikhy/Ar-uddin Harahap, M.Ag  
NIP. 19750103 2002121 001

Nurhotia Harahap, M.H  
NIP. 199003 5 201903 2 007

PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

BERSEDIA/TIDAKBERSEDIA  
PEMBIMBING I

BERSEDIA/TIDAKBERSEDIA  
PEMBIMBING II

Dr. Kholidah, M.Ag  
NIP. 19720827 200003 2002

Dermina Dalimunthe, S.H, M.H  
NIP. 19710528 200003 2 005