

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG JUAL
BELI RUMAH YANG BELUM BALIK NAMA SERTIFIKAT DAN TANPA
AKTA NOTARIS PPAT
(Study Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)**



SKRIPSI

**Diajukan untuk di Seminarkan dalam Memenuhi Tugas dan Melengkapi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Program
Studi Muamalah**

Oleh:

Sanestia Eriawati

1421030167

JURUSAN MUAMALAH

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

1438 H/2017 M

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG JUAL
BELI RUMAH YANG BELUM BALIK NAMA SERTIFIKAT DAN
TANPA AKTA NOTARIS PPAT
(Study Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)**

SKRIPSI

Diajukan untuk di Seminarkan dalam Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Program

Studi Muamalah

Oleh:

Sanestia Eriawati

1421030167



Program Studi Muamalah
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN
LAMPUNG

Pembimbing I : Dr. Siti Mahmudah, S. Ag., M.Ag.

Pembinbing II : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I.

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1438 H/2017 M**

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH YANG BELUM BALIK NAMA SERTIFIKAT DAN TANPA AKTA NOTARIS PPAT

(Study Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)

Penduduk masyarakat perumnas wayhalim khususnya di Jl.Galunggung 4, masih banyak yang memiliki sertifikat atas nama pemilik pertama dari pihak penjual rumah yang dibelinya atau bisa dibilang belum balik nama sertifikat. Masyarakat perumnas wayhalim kebanyakan membeli rumah lalu tidak diurus pemindahan hak milik di hadapan PPAT yang kemudian dilakukannya balik nama sertifikat rumah atas nama pemilik sah (pembeli). Dari kejadian tersebut ada satu permasalahan dimana pihak ketiga ingin membeli sebuah rumah kepada pihak kedua, namun dari pihak kedua masih memegang sertifikat rumah tersebut atas nama pihak pertama, pada saat ingin mengurus kepemilikan sertifikat rumah tersebut pihak pertama sudah meninggal dunia dan juga ahli warisnya sudah berpindah tempat keluar kota dan tidak tahu keberadaannya sehingga sulit untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut karena bagaimana pun pihak pembeli membutuhkan surat ahli waris dari pihak pertama agar pihak pembeli dapat mengurus kepemilikan sertifikat tersebut dengan diketahui dari data pihak ahli waris tersebut. sampai saat ini masyarakat masih ada yang tidak mau mengurus langsung kepemilikan rumah tersebut atas nama pemiliknya yang sah.

Permasalahan dalam penelitian adalah Bagaimana praktik jual beli rumah yang belum balik nama sertifikat dilakukan di wilayah perumnas wayhalim bandar lampung? Bagaimana pandangan Hukum Islam dan Hukum positif tentang jual beli Rumah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT? Dari permasalahan ini penulis bertujuan agar Untuk mengetahui faktor-faktor kenapa masyarakat ada yang masih belum memiliki sertifikat tanah yang belum balik nama dan juga untuk mengetahui bagaimana cara jual beli rumah yang baik dan benar menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (field reseach), yaitu yaitu penelitian yang dilakukan di perumnas wayhalim bandar lampung, penelitian bersifat deskriptif analisis komperatif. Pengumpulan data dilakukan melalui metode wawancara dan dokumentasi, pengolahan data dilakukan dengan melalui tahap editing dan sistematisasi data. Analisa data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan berfikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa praktik jual beli yang dilakukan di perumnas wayhalim bandar lampung khususnya Gg. Galunggung 4 hanya dilakukan pada pihak penjual dan pembeli tanpa adanya saksi dari pihak wilayah gang rumah tersebut yang ingin dijual. Dan dalam hukum

islam jual beli rumah tersebut sah karena dalam jual beli tersebut sudah termasuk syarat dari jual beli menurut hukum islam yaitu perbuatan jual beli atas saling suka sama suka. Dalam hukum positif jual beli rumah tersebut belum sah, karena belum melakukan perbuatan hukum yang telah diatur oleh Undang-undang yang berlaku Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah No.24 tahun 1997, yang merupakan syarat formal sahnya jual beli rumah.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN
LAMPUNG



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Alamat : Jl.Let.Kol.H.Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
TERHADAP RUMAH YANG BELUM BALIK NAMA
SERTIFIKAT DAN TANPA AKTA NOTARIS PPAT (Studi
Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)**

Nama : SANESTIA ERIAWATI

NPM : 1421030167

Jurusan : Hukum Ekonomi

Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqosyah
Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Dr. Siti Mahmudah, S. Ag., M.Ag.
NIP. 196706041997032004

Pembimbing II

Relit Nur Edy, S. Ag., M.Kom.I.
NIP. 196901051998031003

Mengetahui

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Dr. H. A. Khumaedi Ja'far, S. Ag., M.H.
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Alamat : Jl.Let.Kol.H.Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap
Jual Beli Rumah yang Belum Balik Nama Sertifikat dan Tanpa Akta Notaris
PPAT (Studi Kasus di Perumnas Wayhalim Bandar Lampung)** disusun oleh :
Sanestia Eriawati, NPM : 1421030167, Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah, telah
diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden
Intan Lampung pada Hari/tanggal :

TIM MUNAQASYAH

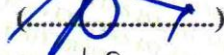
Ketua Sidang : Khoiruddin, M.S.I.


(.....)

Sekretaris Sidang : Muslim, M.H.I.


(.....)

Penguji I : Dr. H. A.Khumaidi Ja'far, S.Ag, M.H.


(.....)

Penguji II : Dr. Siti Mahmudah, S.Ag, M.Ag.


(.....)

**Dekan Fakultas Syariah
Universita Islam Negeri Raden Intan Lampung**



Dr. Samsyah, S.Ag., M.Ag.
NPM 197009011997031002

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٨﴾

Maka sesungguhnya bersama kesulitan pasti ada kemudahan, maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain) dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap

(Q.S. ASY-SYARH: 6-8)



¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Diponegoro, 2010), h.596.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, skripsi ini ku persembahkan sebagai tanda cinta, sayang, dan hormat tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ayah tercinta dan juga Mama tercinta yang selalu menjaga dan memberikan kasih sayang, doa, pengorbanan, motivasi serta nasihat-nasihat yang baik untuk tia selama ini dan juga tiada henti Ayah dan Mama selalu memberikan semangat yang luar biasa untuk tia disaat tia sedang mengalami keluh kesah, serta kebahagiaan yang tia dapat selama ini berkat ketulusan kasih sayang yang selalu ada untuk tia.
2. Kedua Kakak ku, Uni Era Oktafiona dan Abang Marendra yang selalu menjaga, menyayangi, mendoakan, serta memberikan masukan-masukan terhadap tia.
3. Untuk Bapak Wakil Rektor II, Prof. Dr. H. Faisal., S. H., M.H, terima kasih atas jasa, kasih sayang, motivasi, dan dukungan yang diberikan Pak Aji. Ucapan ini tidak memeberikan balasan apapun atas kebaikan beliau selama ini. Rasa hormat saya kepada pak aji yang telah selalu ada terhadap keluarga besar Marahimat.
4. Terakhirku persembahkan skripsi ini untuk keluarga besarku keluarga besar Marahimat dan keluarga besar Kadir Yusuf, yang selalu memberikan doa dan juga motivasi terhadap tia serta masukan-masukan yang telah diberikan.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN
LAMPUNG

RIWAYAT HIDUP

Penulis di anugerahi nama oleh ayahanda dan ibunda dengan nama Sanestia Eriawati. Dilahirkan pada 1 Januari 1997 di Bandar Lampung. putri ketiga dari tiga bersaudara.

Riwayat pendidikan penulis yang telah diselesaikan adalah:

1. Pendidikan di SD Kartika II-5 Bandar Lampung, tamat pada tahun 2008.
2. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 16 Bandar Lampung, tamat pada tahun 2011.
3. Kemudian melanjutkan jenjang pendidikan di SMA Negeri 5 Bandar Lampung yang selesai pada tahun 2014.

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dan puji syukur kepada Alla SWT serta berkat dorongan dari Ayah, Mama dan keluarga, akhirnya penulis mempunyai kesempatan untuk melanjutkan jenjang pendidikan perguruan tinggi di IAIN Raden Intan Bandar Lampung dan mengambil program studi Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2014.

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan taufik serta hidayah-Nya berupa ilmu pengetahuan, petunjuk, kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Rumah Yang Tidak Bersertifikat (studi kasus pada perumahan wayhalimm Bandar Lampung)”. shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan juga keluarga, sahabat, serta para umat yang senantiasa istiqomah berada dijalannya.

Skripsi ini bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan studi pendidikan program Strata Satu (S1) di Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H). atas terealisasi skripsi ini tak lupa penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang turut berperan dalam proses penyelesaiannya. Secara rinci penulis ungkapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Alamsyah, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung beserta jajarannya.
2. Dr. Siti Mahmudah, S.Ag.,M.Ag, selaku Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung sekaligus pembimbing I dalam penulisan skripsi ini.
3. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I., selaku Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung sekaligus pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.
4. Dr. H. A. Khumaedi Ja'far, S.Ag., M.H., selaku Ketua Jurusan Muamalah, bapak Khoiruddin,M.S.I., selaku Sekretaris Jurusan Muamalah dan Bapak Muslim.M.H.I., selaku Staf Jurusan Muamalah yang telah membantu dalam melakukan pencerahan serta nasihat-nasihat yang telah diberikan.
5. Bapak dan Ibu dosen yang telah mengajarkan dan juga memberikan ilmu pengetahuannya serta motivasi dan nasihat yang diberikan.
6. Pimpinan dan karyawan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang membantu dalam penyelesaian pelengkap skripsi ini, perpustakaan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung dan perpustakaan pusat UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu memberikan data,refrensi dan lain-lain.

7. Bapak Ketua RT dan juga warga Galunggung IV, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung yang telah memberikan informasi, data, dan lain-lain.
8. Untuk para sahabat-sahabatku Anti Brudul yang berjumlah 20 orang (Rini, pamela, ainni, ulpeh, sinta, anggung insani, sitha, nizam, indra, dani, anggung destiani, ijang, ijal, tian, kiki, dowi, cindy, alba, sultan, viky) terima kasih telah mengisi indahny kehidupan pertemanan yang sudah kita anggap seperti saudara di kampus UIN Raden Intan Lampung, yang asal mulanya dari berbeda kelas dan akhirnya kita bisa bersatu.
9. Untuk para Teman-teman Muamalah pejuang skripsi angkatan 2014, yang saling memberi semangat terhadap saya. Khususnya teman-teman Muamalah D tahun 2014 teruntuk teman kelas Muamalah D Winda Nurlaili Putri yang telah mengajarkan banyak hal dan juga membantu atas segala pembuatan skripsi ini.
10. Untuk para Teman-teman KKN ku, khususnya (Rizki Lucia, Ramadhani, Via dan neneng)
11. Untuk Teman sepermainanku Nadea Septi youlanda yang selalu membantu saya, memberikan masukan, motivasi dan juga semangat yang diberikan kepada saya.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini dikarenakan keterbatasan waktu, dana, dan kemampuan

penulis dalam menulis skripsi. Untuk itu kepada para pembaca kiranya dapat memberi masukan dan saran-saran guna melengkapi hasil penelitian ini.

Akhirnya, penulis berharap hasil penelitian ini akan menjadi sumbangan yang berarti dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu keislama di abad modern seperti saat ini.

Bandar Lampung, 10 Maret 2018

Penulis

Sanestia Eriawati



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I	PENDAHULUAN
A.	Penegasan Judul 1
B.	Alasan Memilih Judul 2
C.	Latar Belakang Masalah 3
D.	Rumusan Masalah 6
E.	Tujuan dan Kegunaan Penelitian 6
F.	Metode Penelitian 7
BAB II	LANDASAN TEORI
A.	Jual Beli Dalam Hukum Islam
1.	Pengertian 13
2.	Dasar Hukum Jual beli. 15
3.	Rukun dan Syarat Jual Beli. 16
4.	Khiyar dalam Jual Beli. 21

	5. Manfaat dan Hikmah Jual Beli.....	23
B.	Jual Beli dalam Hukum Positif	
	1. Pengertian Jual Beli	24
	2. Konsep Jual Beli.....	25
	3. Perjanjian Jual Beli.....	26
C.	Jual Beli Tanah	
	1. Jual Beli Tanah.....	28
	2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah.....	30
D.	Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli.	39
E.	Sertifikat Sebagai Surat Tanda Bukti.	51
BAB III	PENYAJIAN DATA LAPANGAN	
	A. Kondisi Geografis.	59
	B. Praktek Jual Beli Rumah Di Perumnas Wayhalim	63
	1. Sistem Jual Beli Rumah di Perumnas WayHalim.....	63
	2. Sebab-sebab Warga Perumnas Wayhalim yang Belum Balik Nama Sertifikat.....	66
BAB IV	ANALISIS DATA	
	A. Praktek Jual Beli Rumah yang Dilakukan di Wilayah Perumnas Wayhalim.....	70
	B. Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap Jual Beli Rumah yang belum balik nama sertifikat dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT.	72
	1. Hukum Islam.	72
	2. Hukum Positif.....	73
BAB V	PENUTUP	

A. Kesimpulan 77
B. Saran 78

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap skripsi ini, terutama mengenai judul skripsi ini yakni : **TINJAUAN HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH YANG BELUM BALIK NAMA SERTIFIKAT DAN TANPA AKTA NOTARIS PPAT (Studi Kasus di Perumnas Way Halim Bandar Lampung)**, maka penulis menganggap perlu untuk memberikan definisi operasional pada istilah yang dipakai dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat.²

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. Singkatnya hukum yang berlaku bagi masyarakat pada suatu waktu, dalam suatu tempat tertentu.³ Hukum positif pada judul ini, bagaimana pandangan hukum terhadap rumah yang tidak memiliki surat sertifikat tanah.

Hukum Islam adalah hukum yang dibangun berdasarkan pemahaman manusia atau nash Al-Qur'an maupun Al-Sunnah untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal-relevan pada setiap zaman dan ruang

²Tim Penyusun Kamus Besar Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta:Balai Pustaka,1990), h.951.

³Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: PT Bina ilmu, 2011), h.21.

manusia.⁴ Hukum islam dalam judul ini melihat dari ketidakjelasan (*gharar*) terkait jual beli rumah tersebut.

Jual Beli, menurut terminologi adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁵

Sertifikat adalah syrat atau keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti suatu kejadian secara otentik.⁶

Notaris PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya.⁷

Berdasarkan penjelasan judul di atas penulis dapat merumuskan judul skripsi yaitu tinjauan hukum positif dan hukum islam tentang jual beli rumah yang belum balik nama sertifikat serta tanpa adanya akta notaris PPAT yang difokuskan pada kasus yang terjadi di daerah perumahan wayhalim bandar lampung.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan dipilihnya judul penelitian ini adalah:

1. Secara Objektif

Sebagian masyarakat yang masih kurang memahami hukum khususnya berkenaan dengan sertifikat rumah dalam transaksi jual beli rumah atau

⁴Said Agil Husin Al-Munawar, *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial* (Jakarta: Penamadani, 2005), h.6.

⁵Idris Ahmad, *Fiqh al-syafi'iyah*, h. 5 dikutip dari buku: Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), h.67.

⁶Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2007), h.436.

⁷ Karsil, *Op, Cit.*, h.93.

tanah. maka penulis memilih judul ini agar masyarakat mengerti pentingnya sertifikat tanah yang sah, karena selama ini masyarakat masih ada yang membeli rumah namun kepemilikan sertifikat. Masih nama pemilik penjual rumah atau bisa di bilang belum balik nama sertifikat.

2. Secara Subjektif

- a. Judul skripsi ini merupakan salah satu disiplin ilmu yang dipelajari dibangku kuliah khususnya jurusan Muamalah Fakultas UIN Raden Intan Lampung;
- b. Bahan-bahan informasi/buku-buku yang tersedia sebagai bahan rujukan yang berhubungan dengan topik penelitian cukup banyak sehingga memudahkan dalam melakukan penelitian;
- c. Permasalahan ini belum pernah dibahas dalam judul skripsi tahun sebelumnya, khususnya di Fakultas Syari'ah.

C. Latar Belakang Masalah

Daerah perumahan wayhalim khususnya di jl.Galunggung 4, masih banyak yang memiliki sertifikat atas nama pemilik pertama dari pihak penjual rumah yang dibelinya atau bisa di bilang belum balik nama sertifikat dan juga sebagian diantara mereka membeli rumah tanpa adanya akta notaris. Dari kejadian belum balik nama sertifikat dari pihak penjual kepada pembeli ada suatu permasalahan dimana pihak ketiga ingin membeli sebuah rumah kepada pihak kedua, namun dari pihak kedua masih memegang sertifikat rumah tersebut atas nama pihak pertama, pada saat ingin mengurus kepemilikan sertifikat rumah tersebut pihak pertama sudah meninggal dunia dan juga ahli warisnya sudah berpindah tempat keluar kota

dan tidak tahu keberadaannya sehingga sulit untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut

Warga perumnas wayhalim yang tidak mengurus kepemilikan sertifikat atas nama pemilik sahnya, karena mereka dari awal pembelian rumah tersebut tidak mengurusnya langsung ke pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan pemindahan hak milik atas nama pemilik sah (pembeli) dengan cara balik nama sertifikat rumah dari pihak penjual ke pihak pembeli, mereka hanya menganggap dengan adanya kepemilikan sertifikat atas rumah tersebut sudah merupakan pemindahan hak atas rumah yang dibelinya secara tunai tanpa harus pembuktian dari pihak notaris PPAT

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang di sengaja dilakukukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan (penjual) kepada yang menerima pengalihan (pembeli). Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan)” sedangkan “dialihakn” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.⁸

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual be;i tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Dalam prosedur hukum yang berlaku setelah pembelian rumah dilakukan harus berada di hadapan Pejabat Pembuat

⁸Wantijk Saleh, *Hak Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia,1982),hlm.30,

Akta Tanah (PPAT) yang telah diatur dalam undang undang dan juga peraturan pemerintah yang berlaku Karena, syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya, yaitu syarat formal. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik 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 No. 24 tahun 1997, yaitu: “ peralihak hak atas tanah dan hak milik 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”.⁹

Berdasarkan latar belakang di atas, saya ingin memaparkan permasalahan pada judul saya yaitu **Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Yang Belum Balik Nama Sertifikat dan Tanpa Akta Notaris PPAT**. Yang dalam permasalahannya yaitu mengenai kepemilikan sertifikat rumah dan juga kepengurusan pemindahan hak milik yang harus sesuai ketentuan maupun prosedur yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

⁹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta:Prenadamedia Group, 2010), h.369.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang diatas, Maka permasalahan yang akan dibahas oleh penulis dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik jual beli rumah yang dilakukan di wilayah perumahan wayhalim bandar lampung?
2. Bagaimana pandangan hukum islam dan hukum positif terhadap jual beli Rumah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian penulis adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor kenapa masyarakat ada yang masih belum memiliki sertifikat tanah yang belum balik nama;
- b. Untuk mengetahui bagaimana cara jual beli rumah atau tanah dengan baik dan benar.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Agar masyarakat mengetahui pentingnya sertifikat tanah dalam jual beli rumah;
- b. Agar masyarakat paham dalam ketentuan hukum mengenai jual beli tanah yang baik dan benar;
- c. Untuk memperoleh manfaat bagi penulis sendiri, sebagai ilmu yang telah dipelajari dan hasil dalam penulisan ilmiah ini juga bermanfaat bagi teman-teman dan pembaca khususnya di bidang ilmu hukum.

F. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, karena metode kualitatif ini lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dan cenderung menggunakan analisis. metode ini merupakan penelitian yang sesuai dengan data lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian. adapun dalam memecahkan masalah penelitian yaitu :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field reseach*) yaitu mengumpulkan data yang dilakukan dengan penelitian pada perumahan wayhalim Bandar Lampung. dan penelitian ini dilakukan dikancah yang sebenarnya.¹⁰ Penelitian di lapangan dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau tempat penelitian yaitu yang berkenaan terhadap Jual Beli Rumah yang Tidak Bersertifikat di Perumnas Wayhalim. Dan juga jenis penelitian yang digunakan adalah studi pustaka (*liberary reseach*) yaitu mengadakan penelitian perpustakaan dengan cara mengumpulkan buku-buku yang diperlukan dan dipelajari.¹¹ Karenanya penelitian ini menekankan pada data-data yang dihasilkan buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan

¹⁰Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial* Cetakan Ketujuh (Bandung: Mandar Maju, 1996), h.32.

¹¹*Ibid.*, h.27.

demikian sumber sumber data dalam penelitian ini adalah buku-buku literatur baik yang bersifat primer maupun sekunder.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat kualitatif yang bersifat komperatif. Menurut soerjono soekamto kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹² Dalam penelitian ini penulis ingin menanyakan terkait jual beli rumah yang tidak bersertifikat kepada pihak pejabat pembuat akta tanah (PPAT), serta kepada warga sekitar daerah perumnas wayhalim yang masih belum memiliki sertifikat rumah yang sah dan belum balik nama. Bagaimana pandangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terkait hal tersebut. Maka dikatakan komperatif karena dapat menemukan persamaan dan perbedaan tentang benda-benda, orang dan prosedur kerja. Dapat juga membandingkan kesamaan pandangan dan perubahan pandangan orang, peristiwa atau terhadap ide-ide.¹³ Peneliti ingin membandingkan perbedaan antara pandangan masyarakat dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terkait jual beli rumah yang tidak bersertifikat.

2. Sumber Data

Sumber data adalah tempat dari mana data itu diperoleh. Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini antara lain :

¹²Soerjono Soekamto, *Filsafat Ilmu Pengetahuan* (Yogyakarta: Nur Cahaya, 1989), h.43.

¹³*Ibid.*, h.76.

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan dalam hal objek yang akan diteliti atau digambarkan sendiri. Dalam hal ini saya memperoleh secara langsung data dari para pihak yang belum memiliki sertifikat rumah di kawasan perumnas wayhalim;
 - b. Data Sekunder, yaitu kesaksian atau data yang tidak berkaitan langsung dengan sumbernya yang asli. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari membaca buku-buku dan skripsi lain yang berhubungan dengan pelaksanaan jual-beli serta perjanjian jual beli dan juga Pertanahan.¹⁴
3. Populasi dan Sampel
- a. Populasi
Populasi yaitu keseluruhan objek penelitian apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada di wilayah penelitian maka penelitian ini merupakan penelitian populasi.¹⁵ Populasi dalam hal ini adalah 5 warga penduduk rumah yang belum memiliki sertifikat rumah tepatnya di Gg.galunggung IV perumnas wayhalim bandar lampung.
 - b. Sampel
Sampel adalah bagian dari populasi yang dipilih mengikuti prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasi. Untuk menentukan ukuran bila subjeknya kurang dari 100 lebih baik diambil semua sehingga

¹⁴*Ibid.*, h.28.

¹⁵*Ibid.*, h.22 .

penelitiannya merupakan penelitian populasi.¹⁶ Dengan demikian karena subjeknya kurang dari 100 maka 5 orang dijadikan sampel, jadi penelitian ini adalah penelitian populasi, mengingat sumber data yang digunakan tidak dalam rangka mewakili populasi yang ada tetapi lebih cenderung mewakili informasi dan karakteristik.

4. Teknik Pengumpulan Data

Seorang peneliti harus dapat memilih dan menentukan metode yang tepat dan mungkin dilaksanakan (*feasible*) guna mencapai tujuan penelitiannya. Karena itu, seorang peneliti perlu mengenal berbagai metode ilmiah dan karakteristiknya. Pengumpulan data tidak lain dari suatu proses pengadaan data primer untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data merupakan langkah yang amat penting dalam metode ilmiah.

Untuk mengumpulkan data dari sumber data, maka penulis menggunakan Teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik penelitian yang paling sosiologis dari semua teknik-teknik penelitian sosial. Ini karena bentuknya yang berasal dari interaksi verbal antara peneliti dan responden. Banyak yang mengatakan bahwa cara yang paling baik untuk menentukan mengapa seseorang bertingkah laku, dengan menanyakan secara langsung. Tipe wawancara yang digunakan adalah wawancara yang terarah dengan menggunakan daftar pertanyaan, yang dimana dimaksudkan untuk

¹⁶ *Ibid.*,h.28.

mendapatkan data yang akurat dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang penulis teliti.¹⁷ data yang saya dapat merupakan hasil wawancara saya kepada para pihak yang masih belum memiliki sertifikat rumah diantaranya adalah; fakhrudin, dedi, babo, yayerdi dan desta.

a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pengumpulan data melalui menghimpun data yang tertulis dan tercetak. Menurut Suharsimi Arikunto menyatakan bahwa dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat agenda dan sebagainya.¹⁸

b. Observasi

Observasi adalah studi yang disengaja dan sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan.¹⁹ Dalam hal ini peneliti dapat mengetahui secara langsung terhadap pihak-pihak pembeli rumah yang masih tidak mau mengurus sertifikat tanah dengan membalikan nama dari pihak pertama ke pihak berikutnya.

5. Teknik Pengolahan Data

Setelah keseluruhan data terkumpul maka tahap selanjutnya adalah pengolahan data. Pengolahan data pada umumnya dilakukan dengan cara :

¹⁷Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya), h.144.

¹⁸*Ibid.*, h.137.

¹⁹*Ibid.*, h.54.

- a. Pemeriksaan data (*editing*) yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah sesuai dengan masalah;
- b. Rekontruksi data (*rekontrucing*) yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami dan diinterorestasikan;
- c. Sistematisasi data (*sistemizing*) yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.²⁰

6. Teknik Menganalisa Data

Data yang telah dikumpulkan dan diolah secara sistematis, maka selanjutnya diadakan teknik menganalisa data yang dilakukan dengan cara analisi kualitatif berarti upaya sistematis dalam penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran yang lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku ditempat tertentu atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat termasuk di dalamnya adalah kaidah dan teknik untuk memuaskan keingintahuan peneliti pada suatu gejala yuridis atau cara untuk menemukan kebenaran dalam memperoleh pengetahuan.²¹

²⁰*Ibid.*, h.119.

²¹*Ibid.*, h.91.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli Dalam Hukum Islam

1. Pengertian

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-ba'i*, *al-tijarah* dan *al-mubadalah*, sebagaimana Allah.SWT. berfirman:

... يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّان تَبُورَ ﴿٢٢﴾

“Mereka mengharapkan *tijarah* (perdagangan) yang tidak akan rugi”

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

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan;
- b. Pengertian Kedua

تَمْلِكُ عَيْنٍ مَا لِيَّةٍ بِمُعَا وَضَةٍ بِأَذْنِ شَرِّ عِيٍّ^{٢٣}

“Pemilik harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan syara”.

²² Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah (Bandung: Diponegoro, 2010), h.437.

²³ Abdurahman Al-Jazairy, *Khitabul Fiqh 'Alal Madzahib al-Arba'ah*. Juz.II (Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiah,1990), h.134.

c. Pengertian Ketiga

مُبَاذَلَةٌ مَا لِي بِمَا لِي عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِي أَوْ تَقْلِيصِ مِلْكِي بَعْوَضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ²⁴

“Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merekalan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan”.

d. Pengertian Keempat

مُعَاوَاةٌ مَا لِي قَا بِلَيْنِ لِلتَّصَرُّفِ بِإِجَابٍ وَ قَبُولٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ²⁵

“Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (*tasharuf*) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara”.

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah 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 yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.²⁶

²⁴ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz III, h.559.

²⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillathuhu*, Jilid 2, Penerjemah: Abdul Hayyir al-Kattani (Jakarta: Gema Insani, 2011), h.25.

²⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), h.67-68.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang amat kuat dalam islam.

Dalam al-Qur'an Allah berfirman :

.....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ ۲۷۰.....^{۲۷}

“Padahal Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ ۱۹۸^{۲۸}

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”.

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۲۸۲^{۲۹}

“Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli”.

Karena jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi dapat menghindarkan terjadinya perselisihan dan menjauhkan diri dari sikap saling menyangkal. Oleh karena itu, lebih baik dilakukan, khususnya bila barang dagangan tersebut mempunyai nilai yang sangat penting (mahal). Bila barang dagangan itu nilainya sedikit, maka tidak dianjurkan mempersaksikannya. Pendapat itu Imam Syaf'i, Hanafiyah, Ishak dan Ayub. Adapun menurut Ibnu Qudammah, bahwa mendatangkan saksi dalam jual beli adalah kewajiban yang

²⁷ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah (Bandung: Diponegoro, 2010), h.46.

²⁸ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah (Bandung: Diponegoro, 2010), h.31.

²⁹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah (Bandung: Diponegoro, 2010), h.48.

tidak boleh ditinggalkan. Pendapat ini diriwayatkan oleh Ibnu Abbas dan diikuti oleh Atha dan Jabir.

Dalam Sabda Rasulullah disebutkan:

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ عَمَلُ الرَّجُلِ جُلِّ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

(رواه البزار والحاكم)³⁰

“Nabi Muhammad SAW. Pernah ditanya: Apakah profesi yang paling baik? Rasulullah menjawab: :Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati”.

Jual beli yang diberkati Allah adalah jual beli yang jujur, yang tidak curang, tidak mengandung unsur penipuan dan pengkhianatan.

Sabda Rasulullah:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي)³¹

“Jual beli antara suka sama suka.” (HR. Baihaqi).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN
LAMPUNG

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun Jual Beli

Dalam menetapkan rukun jual beli, diantar para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut mazhab Hanafi rukun jual beli hanya ijab dan kabul saja, menurut mereka yang menjadi rukun jual beli itu hanyalah kerelaan antara kedua

³⁰ Al-Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalini, *Bulughul Maram Min Adilatil Ahkam*, penerjemah: Achmad Sunarto, Cetakan Pertama (Jakarta: Pustaka Amani, 1995), h.303.

³¹ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), h.115-116.

belah pihak untuk melakukan jual beli. Namun, karena unsur kerelaan itu berhubungan dengan hati yang sering tidak kelihatan, maka diperlukan indikator (qarinah) yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak. Dalam bentuk perkataan (ijab dan kabul) atau dalam bentuk perbuatan yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang) Menurut jumhur ulama rukun jual beli ada empat, yaitu:

1) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

(a) Penjual yaitu pemilik harta yang menjual barangnya atau orang yang diberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan transaksi jual beli (mukallaf);

(b) Pembeli yaitu orang yang cakap yang dapat membelanjakan hartanya (uangnya).

2) Sighat (ijab dan kabul)

Sighat (ijab dan kabul) yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima), baik transaksi menyerahkan barang lisan maupun tulisan;

3) Ada barang yang dibeli

Untuk menjadi sahnya jual beli harus ada ma'qu alaih yaitu barang yang menjadi objek jual beli atau yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli;

- 4) Ada nilai tukar pengganti barang

Nilai tukar pengganti barang yaitu sesuatu yang memenuhi tiga syarat:³²

- (a) bisa menyimpan nilai (*store of value*);
- (b) bisa menilai atau menghargakan suatu barang (*unit of account*); dan
- (c) bisa dijadikan alat tukar (*medium of exchange*).

b. Syarat Jual Beli

Adapun syarat-syarat jual beli yang sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumbuh ulama diatas adalah sebagai berikut :

- 1) Syarat orang yang berakad

- (a) Berakal

Jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal, orang gila dan orang yang bodoh hukumnya tidak sah. Allah SWT., berfirman dalam QS. An-nisa ayat 5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ وَآكْسُوهُمْ³³ ٥

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan”

- (b) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

³² M. Ali Hasan, *berbagai macam transaksi dalam islam (fiqih muamalat)* (Jakarta:PT Raja Grafindo, 2003), h.118.

³³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Diponegoro, 2010), h.106.

Maksudnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak lain. Sehingga pihak lain pun melakukan transaksi jual beli karena kehendaknya sendiri. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan bukan atas dasar kehendak sendiri adalah tidak sah;

(c) Keduanya tidak mubazir

Maksudnya bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam transaksi jual beli bukanlah orang-orang yang boros (mubazir), sebab orang yang boros menurut hukum dikatakan sebagai orang yang tidak cakap bertindak, artinya ia tidak dapat melakukan sendiri sesuatu perbuatan hukum tersebut menyangkut kepentingan semata.

2) Syarat yang terkait dengan ijab qabul

Ulama fikih sepakat menyatakan, bahwa urusan utama dalam jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan itu dapat terlihat saat akad berlangsung. Ijab dan kabul harus diucapkan secara jelas dalam transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak seperti akad jual beli dan sewa-menyewa. Ulama fikih menyatakan bahwa syarat ijab dan kabul adalah sebagai berikut:³⁴

- (a) Orang yang mengucapkan telah akil baligh dan berakal (jumhur ulama) atau telah berakal (ulama mazhab hanafi), sesuai dengan perbedaan mereka dalam menentukan syarat-syarat seperti telah dikemukakan diatas;

³⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2007), h.115.

- (b) Kabul sesuai dengan ijab. Contohnya; “*saya jual sepeda ini dengan harga lima puluh ribu*”, lalu pembeli menjawab: “*saya beli dengan harga lima puluh ribu*”.
- (c) Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majelis. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli hadir dan membicarakan masalah yang sama;
- (d) Janganlah diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
- 3) Syarat barang yang diperjualbelikan,³⁵ antara lain;

- (a) Barang yang diperjual belikan merupakan milik sendiri.

Barang yang bukan milik atau kepunyaan sendiri tidak sah diperjualbelikan, kecuali dikuasakan. Barang yang diperjualbelikan adalah barang milik orang yang melakukan akad dan jika si penjual memberikan kuasa kepada orang lain untuk menjual barang miliknya, maka hal itu diperbolehkan.

- (b) Barang yang diperjualbelikan dapat diketahui

Barang yang diperjual belikan harus dapat diketahui zat, bentuk, kadar, jenis, sifat dan harganya sehingga tidak mengecoh. Secara bahasa *gharar* adalah “hal yang tidak dapat diketahui atau ada bahaya tertentu. Menurut istilah fiqih *gharar* diartikan sebagai “ hal yang tidak ketahuan satu perkara dalam jual beli dan ketidak jelasan baik dan buruk dari segi sifat ataupun ukuran dari objek transaksi.

³⁵ A. Khumaedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Bandar Lampung: Pusat penelitian dan penerbitan IAIN Bandar Lampung), h.143.

(c) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.

4. Khiyar dalam Jual Beli

Dalam jual beli, menurut agama islam dibolehkan memilih, apakah akan meneruskan jual beli atau akan membatalkannya. Penjual dan pembeli mempunyai hak khiyar/pilih selama berada ditempat jual beli, sejak ijab dilakukan hingga berakhirnya pertemuan tersebut.

Secara *etimologi* khiyar berarti memilih, menyisihkan, dan menyaring. Secara umum artinya adalah menekan yang terbaik dari dua hal (atau lebih) untuk dijadikan orientasi. Secara *terminologi* dalam ilmu fikih, khiyar berarti hak yang dimiliki dua orang yang melakukan perjanjian usaha untuk memilih antara dua hal yang disukainya, meneruskan perjanjian tersebut atau membatalkannya.

Hikmah disyariatkannya hak pilih adalah membuktikan dan mempertegas adanya kerelaan dari pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian. Oleh sebab itu syariat hanya menetapkan dalam kondisi tertentu saja, atau ketika salah satu pihak yang terlibat menegaskannya sebagai persyaratan. Karena terjadinya oleh sesuatu hal, khiyar dibagi menjadi tiga macam,³⁶ yaitu:

- a. *Khiyar majelis*, artinya antara penjual dan pembeli boleh memilih akan melanjutkannya jual beli atau membatalkannya. Selama keduanya masih ada dalam satu tempat (majelis), khiyar majelis boleh dilakukan dalam berbagai jual beli. Hal ini berdasarkan hadis Nabi yang berbunyi:

³⁶ Mardani, *Op.Cit*, h.116-117.

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «أَمْتَبَا يِعَانِ بِأَلْحِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّ

قَا أَوْ يَقُولَ أَحَدُهُمَا لِمَا لِحِيَارِهِ: إِخْتَرَهُ، وَرُبَّمَا قُل: أَوْ يَكُونُ بَيْعُ الْحِيَارِ (رواه

احمد و البخارى و مسلم)³⁷

Artinya: “Dan dari Ibnu Umar r.a. bahwa sesungguhnya Nabi saw bersabda: “penjual dan pembeli (mempunyai hak) khiyar selama belum berpisah atau salah seorang di antara mereka berkata kepada yang lain ‘pilihlah’, dan barang kali ia berkata atau atau jual beli itu dengan (hak) khiyar”.

Bila keduanya telah berpisah dari tempat akad tersebut, maka khiyar majelis tidak berlaku lagi atau batal.

- b. *Khiyar syarat*, yaitu penjualan yang didalamnya disyariatkan sesuatu baik oleh penjual maupun oleh pembeli, seperti seseorang berkata ‘saya jual rumah ini dengan harga Rp100.000.000,00 dengan syarat khiyar selam tiga hari”.
- c. *Khiyar aib*, artinya dalam jual beli ini disyariatkan kesempurnaan benda-benda yang dibeli, seperti seseorang berkata, “saya beli mobil itu seharga sekian, bila mobil itu cacat akan saya kembalikan”, seperti yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Abu Dawud dari Aisyah r.a. bahwa seseorang membeli budak, kemudian budak tersebut disuruh berdiri di dekatnya, didapatinya pada diri budak itu kecacatan, lalu diadukannya kepada rasul, maka budak itu dikembalikan pada penjual. Penyebab khiyar aib adalah adanya cacat pada barang yang diperjualbelikan (*ma'aqud*

³⁷ _____, Naitul Authar, *Op Cit*, h.1717-1718.

'*alaih*) atau harga (*tsaman*), karena kurang nilainya atau tidak sesuai dengan maksud, atau orang yang berakad tidak meneliti kecacatannya ketika akad berlangsung.

5. Manfaat dan Hikmah Jual Beli

Manfaat dan hikmah yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli antara lain:³⁸

- a. Antara penjual dan pembeli dapat merasa puas dan berlapang dada dengan jalan suka sama suka;
- b. Dapat menjauhkan seseorang dari memakan atau memiliki harta yang diperoleh dengan cara batil;
- c. Dapat memberikan nafkah bagi keluarga dari rizki yang halal;
- d. Dapat ikut memenuhi hajat hidup orang banyak (masyarakat);
- e. Dapat membina ketenangan, ketentraman, dan kebahagiaan bagi jiwa karena memperoleh rizki yang cukup dan menerima dengan ridha terhadap anugerah Allah SWT;
- f. Dapat menciptakan hubungan silahturrahim dan persaudaraan antara penjual dan pembeli.

B. Jual Beli Dalam Hukum Positif

1. Pengertian Jual Beli

³⁸ A. Khumaedi Ja'far, *Op.Cit*, h.133.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPdt). Jual beli yang dianut dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian-perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Tentang persetujuan dalam jual beli pasal 1458 KUHPdt, menyebutkan: jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Di sini dapat diartikan pula, bahwa jual beli itu adalah persetujuan kehendak, antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang atau harga. Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara kedua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli.³⁹

2. Konsep Jual Beli

³⁹Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafik, 1994), h.94-95.

Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian paling banyak diadakan dalam kehidupan bermasyarakat. Adapun konsep jual beli diantaranya adalah:⁴⁰

a. Subjek Jual Beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Dalam bahasa Inggris jual beli tersebut hanya dicakup dalam satu kata, yaitu *sale* lebih praktis lagi. Secara khusus, jual beli dapat menjadi suatu mata pencaharian bagi pihak-pihak tertentu. Dalam hubungan ini, penjual dapat berstatus sebagai pedagang.

b. Perbuatan Jual beli

Perbuatan jual beli mencakup tiga istilah, yaitu persetujuan, penyerahan, dan pembayaran. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai objek dan persyaratan jual beli. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sedangkan pembayaran adalah perbuatan menyerahkan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas benda yang diterima.

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2014), h.317-318.

c. **Objek Jual Beli**

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang dijualbelikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual ditempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.

3. Perjanjian Jual Beli

Dalam jual beli terdapat perjanjian jual beli yang merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya 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.

Perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak dimana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus dilakukan ditempat dimana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli dilakukan. Dalam penyerahan barang yang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya adalah melalui pendaftaran atau balik nama. Apabila karena kelalaian penjual, penyerahan tersebut tidak dapat dilaksanakan, pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian atas alasan bahwa pihak penjual tidak memenuhi

kewajibannya. Perjanjian jual beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul dalam perjanjian jual beli. Hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 1266 BW bahwa syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Pengaturan masalah jual beli secara cermat dalam peraturan perundang-undangan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar karena jual beli yang terjadi dalam masyarakat sangat beragam, baik dari jenis barang yang diperdagangkan maupun cara pembayarannya.⁴¹ Perjanjian jual beli timbul suatu ikatan, ikatan tersebut berwujud adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitupun sebaliknya kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak yang lain. Hak menurut bahasa adalah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu,⁴² sedangkan kewajiban adalah pasangan terhadap hak dilain pihak. Jika satu pihak memiliki hak maka pihak lain memiliki kewajiban.⁴³

C. Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah

⁴¹*Ibid.*, h.126-129.

⁴²Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islan di Indonesia* (Jakarta:Kencana, 2006), h.64-65.

⁴³Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014), h.126.

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak milik atas satuan rumah susun.⁴⁴

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada hak milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴⁵

Adapun sifat jual beli tanah menurut hukum adat, menurut Maria S. W. Sumardjono,⁴⁶ yaitu:

a. Tunai

⁴⁴Urip Santoso, *Op Cit* h.358.

⁴⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria* (Jakarta: Djambatan, 2003), h.135.

⁴⁶ Maria S.W Sumardjono, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1993), h.43.

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli).

Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

a. Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.

b. Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli tanah menurut *Burgerlijk Wetboek* (BW). Pengertian jual beli dimuat dalam pasal 1457-nya, yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya, dalam pasal 1458-nya dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang

ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁴⁷

2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah

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

a. Syarat Materiil

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.

Uraian tentang syarat materiil 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.

- (a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat;
- (b) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa;
- (c) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya;

⁴⁷Urip Santoso, *Op Cit*, h.362.

- (d) Kalau penjualnya alam pengampun, maka dia diwakili oleh pengampunnya;
- (e) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil;
- (f) Kalau hak atas tanah akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya 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,⁴⁸.

Apabila:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli tanah adakah perseorangan warga negara indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia;

⁴⁸ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA* (Jakarta:Rhineka Cipta,1995), h.144-145.

(d) 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.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran 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 No.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”. 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 No.24 Tahun 1997, yaitu: “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 menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Atas dasar ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah No.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 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.

Kewajiban 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. Kalau jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual

belinya dapat dibuat dengan akta dibawah 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 diatas 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.⁴⁹

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 secara sporadis dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.⁵⁰

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

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah);

⁴⁹*Ibid.*, h.149-151.

⁵⁰Urip Santoso, *Op Cit*, h.288.

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (kepala kecamatan) untuk melaksanakan tugas PPAT dengan akta membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. (pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998).

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahuinya adanya jual beli tersebut. agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota stempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.⁵¹

Tujuan Pendaftaran Tanah (Pasal 33 PP No.24 Tahun 1997):⁵²

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikannya dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan ruah susun

⁵¹ Urip Santoso, *Op Cit*, h.102.

⁵² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

yang sudah terdaftar untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Fungsi Pendaftaran Tanah

- 1) Dalam rangka permohonan hak dan kewajiban pembebanan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:
- 2) Sebagai syarat konstitutif lahirnya hak/ahirnya hak tanggungan;
 - (a) Untuk keperluan pembuktian dalam rangka jual beli tanah yaitu:
 - (b) Untuk memperkuat pembuktian;
 - (c) Untuk memperluas pembuktian.

Menurut *BW (Burgerlijk Wetboek)* mengenai syarat sahnya jual beli diantaranya yaitu dalam bentuk akta, Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani oleh pihak yang membuatnya.⁵³ Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPdt surat akta dibagi menjadi dua, antara lain:

a. Akta di bawah Tangan

Akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat atau ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta dibawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam akta dibawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPdt akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan

⁵³Soebekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), h.269.

pembuktian yang sama dengan akta autentik. Perjanjian di bawah tangan terdiri dari:⁵⁴

- 1) Akta di bawah tangan biasa.
- 2) Akta waarmeden, suatu akta dibawah tangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada notaris, karena hanya didaftarkan, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
- 3) Akta Legalisasi, suatu akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau dihadapan Notaris, namun notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.

b. Akta autentik

Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat publik yang berwenang untuk itu, sebagai bukti yang lengkap (sempurna) bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang tertulis dalam akta itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan saja, sepanjang langsung mengenai pokok dalam akta tersebut. pejabat publik yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta autentik, antara lain, notaris, pegawai catatan sipil, panitera pengadilan. Dalam melakukan pekerjaannya, pejabat

⁵⁴ Abdulkadir muhammad, *Op.Cit*, h.131-132.

publik yang bersangkutan terikat pada syarat dan ketentuan undang-undang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai keabsahan hasil pekerjaannya.

Pejabat publik yang berwenang menerangkan dalam akta autentik yang dibuat, dilakukan, dilihat dan dialaminya sehingga apa yang tercantum dalam akta autentik dianggap benar terjadi dihadapannya menurut kenyataan yang sebenarnya. Karena memuat keterangan pejabat publik yang sah menurut undang-undang, setiap orang mengakui dan mempercayai isi akta autentik sebagai benar adanya. Kebenaran isinya cukup dibuktikan oleh bentuk akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Bagi pihak-pihak, ahli waris, dan orang yang mendapat hak darinya, akta autentik mempunyai kekuatan bukti sempurna (*volledig bewijs, complete evidence*), tetapi masih dapat dilumpuhkan oleh pembuktian lawan. Terhadap pihak ketiga, akta autentik mempunyai kekuatan bukti bebas (*vrij bewijs, free evidence*). Artinya, penilaian diserahkan pada kebijaksanaan majelis hakim.

Akta autentik dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu akta *ambtelijk* dan akta partai. Akta *ambtelijk* adalah akta autentik yang dibuat oleh pejabat publik yang diberi wewenang untuk itu, dimana dia menerangkan apa yang dilihat, didengar, dan dilakukannya. Contohnya akta catatan sipil, akta protes pada wesel, akta kelulusan jenjang pendidikan negeri. Sedangkan, akta partai adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat publik, yang menerangkan apa yang dilihat, didengar dan dilakukannya dan pihak-pihak yang berkepentingan mengakui keterangan dalam akta tersebut dengan membubuhkan tanda tangan

mereka. Contohnya, akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta pernikahan, dan akta pendirian perseroan terbatas.⁵⁵

D. Obyek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk,⁵⁶ yaitu;

1. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Peralihak hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

⁵⁵ *Ibid.*, h.134.

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Peralihannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h.234.

Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Secara rinci, objek pemindahan hak melalui jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁷

1. Hak Milik

Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Secara eksplisit, jual beli hak milik dimuat dalam pasal 26 UUPA, yaitu:

- a. Jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut huku adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah;
- b. Setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan indonesia mempunyai

⁵⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003), h.178.

kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

2. Hak Guna Usaha

Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak guna usaha dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam pasal 28 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Secara eksplisit, Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan dimuat dalam pasal 16 ayat (2) huruf a peraturan pemerintah No.40 tahun 1996, yaitu “Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli”.

3. Hak Guna Bangunan

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam pasal 35 ayat (3) UUPA, yaitu “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Secara eksplisit, Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan dimuat dalam pasal 34 ayat (2) huruf a peraturan pemerintah No.40 tahun 1996, yaitu “Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli”. Pasal 34 ayat (7) peraturan pemerintah No.40 tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak pengelola harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelola”. Pasal 34 ayat (8) peraturan

pemerintah No.40 tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Guna Bnagunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan”.

4. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam pasal 43 UUPA, yaitu: “Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan”.

Secara eksplisit, Hak Pakai dapat diperjuakbelikan dimuat dalam pasal 54 peraturan pemerintah No.40 tahun 1996, yang dalam ayat (1)-nya dinyatakan bahwa “Hak Pakai atas tanah negara yang berjangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Dalam ayat (2)-nya dinyatakan bahwa “Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik yang bersangkutan”. Dalam ayat (3) huruf a-nya diyatakan bahwa “Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli”.

Pasal 54 ayat (8) peraturan pemerintah No.40 tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang”. Pasal 54 ayat (9) peraturan pemerintah No.40 tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Pengaliahn Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak hak pengelolaan”. Pasal 54 ayat (10) Peraturan Pemerintah

No.40 tahun 1996 mensyaratkan bahwa “Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam pasal 10 Undang-Undang No.16 Tahun 1985, yaitu “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau kota madya yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1970”.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan.

Tidak semua hak atas tanah dapat diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan berupa diperjualbelikan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, adalah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu tertentu, yang dimiliki oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah,

Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial. (Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996).⁵⁸

Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan emindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁵⁹

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

a. Persiapan Pembuatan Akta

Persiapan pembuat 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 dan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai

⁵⁸ *Ibid.*, h.185.

⁵⁹ *Ibid.*, h.187.

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 pemindahtoran 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 diperiksa 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.

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 diambil tindakan sebagai berikut:

- 1) Apabila sertifikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahn, maka pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: **Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....**” kemudian diparaf.
- 2) 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 ukuran 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 pada PPAT yang bersangkutan.

Pengembalian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

Penerbitan Surat Ketepatan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan.

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

- 1) 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;
- 2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) 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*; dan
- 4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.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 aturan 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, dan
- f. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Penolakan untuk membuat akta jual beli tersebut diberitahukan oleh PPAT secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan beserta alasannya:

- 1) Pelaksanaan Pembuat 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.

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

Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, 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.

2) Pendaftaran Pemindahan Hak

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan 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 ditanda tangannya akta yang bersangkutan.

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 di tandatangani 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 dilakukan (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).

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan.⁶⁰

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).⁶¹

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

⁶⁰Adrian Sutedi, *Op Cit*, h.167.

⁶¹*Ibid.*, h.169.

- a. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat;
- b. 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 ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. 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 Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui pembeli, atau kuasanya.⁶²

E. Sertifikat Sebagai Surat Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atau suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang

⁶² *Ibid.*, h.175.

bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat merupakan salinan dari buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan salinan surat ukur yang memuat data fisik. Menurut pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang dimaksud buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Menurut pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Maksud diterbitkan sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali agar pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Adrian Sutedi menyatakan bahwa sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah

tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁶³

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat yang menandatangani sertifikat, yaitu:

1. Sertifikat ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individu (perseorangan);
2. Sertifikat ditanda tangani oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal;
3. Sertifikat ditanda tangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Dengan diterbitkan hak atas tanah terwujud jaminan kepastian hukum, yang meliputi:

1. Kepastian status hak atas tanah
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atukah Hak Pengelolaan.

⁶³Beni Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat Tanah* (Jakarta:Mediatama Saptakarya, 1997), h.7.

2. Kepastian subjek hak atas tanah

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti subjek hak atas tanah, yaitu perseorangan ataukah badan hukum.

3. Kepastian objek hak atas tanah

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, luas tanah, dan batas-batas bidang hak atas tanah.

Dalam pendaftaran tanah, pihak yang memiliki sertifikat hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum, yaitu merasa tenang, aman, tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum tersebut dapat diperoleh oleh pemilik sertifikat hak atas tanah sepanjang tidak ada cacat yuridis dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, yang meliputi cacat substansi, cacat prosedur, cacat wewenang.⁶⁴

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah ditetapkan dalam:

1. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (UUPA).

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁶⁴Mhd Yamin Lubid dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008), h.93.

2. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

3. Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

Dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.⁶⁵

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak berkaitan dengan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu:

1. Sistem publikasi positif.

Effendi Perangin menyatakan bahwa yang dimaksud dengan sistem publikasi positif adalah apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang

⁶⁵Beni Bosu, *Op Cit*, h.16.

mutlak, artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain, misalnya ganti kerugian berupa uang atau tanah pengganti. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam sistem publikasi positif adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), yaitu yang didaftar adalah haknya, yang dibuktikan dengan diterbitkan buku tanah dan surat ukur.⁶⁶

2. Sistem publikasi negatif.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam sistem publikasi negatif, sertifikat yang diterbitkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.⁶⁷ Boedi Harsono menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindah hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru. Sistem pendaftaran tanah digunakan dalam sistem publikasi negatif adalah

⁶⁶ *Ibid.*, h.22

⁶⁷ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria* (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988), h.98

pendaftaran akta (*registration of deed*), yaitu yang didaftar adalah akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan menggunakan lembaga kedaluwarsa (*acquisitive verjaring* atau *adverse possessive*), yaitu bidang hak atas tanah yang tidak digunakan atau dimanfaatkan dalam waktu tertentu dan bidang hak atas tanah tersebut diperoleh pihak lain dengan iktikad baik, maka hak pihak pemegang hak atas tanah yang pertama menjadi hilang.⁶⁸

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat

Dalam sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dinyatakan benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lin. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.

2. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dalam sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang mutlak, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat adalah benar dan bersifat mutlak,. Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang

⁶⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum* (Jakarta:Rajawali, 1989), h.87.

dimual dalam sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.⁶⁹



⁶⁹Beni Bosu, *Op Cit*, h. 28

BAB III

PENYAJIAN DATA LAPANGAN

A. Kondisi Demografis

Letak Perumnas Wayhalim Khususnya Jl.Galunggung 4 sangat dekat dengan Gedung sumaph pemuda (PKOR) tepatnya pas sekali di gedung serbaguna tersebut. pada zaman dulu penduduk perumnas tidaklah seramai sekarang, di daerah stadion PKOR masih terdapat sawah-sawah tidak seperti sekarang yang sudah banyak bangunan Rumah adat. Masyarakat yang tinggal di jl.galunggung 4 perumnas wayhalim, penduduknya bersuku Sumatera barat dan juga Lampung dan ada beberapa yang bersuku Sumatera Selatan. Namun dari berbagai suku ini mereka saling menghargai dan sudah seperti keluarga besar bagi galunggung 4. Karena kebanyakan mereka adalah orang padang (Sumatera Barat). Jadi pada saat Idul Fitri, Gang ini seperti berada di Padang karena sebagian warganya adalah orang Padang (Sumatera Barat).⁷⁰

Adapun data penduduk yang saya dapat diantaranya :

- a. Jumlah Rumah (KK) : 31
 - 1) Rumah Sendiri : 28
 - 2) Kontrak : 3
- b. Jenis Kelamin
 - 1) Laki-laki : 87
 - 2) Perempuan : 80

⁷⁰Drs. Hamzah, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 15 Maret 2018.

Tabel 1**Data Penduduk Kepala Keluarga**

NO	NAMA	PEKERJAAN	JUMLAH KELUARGA
1	Drs. Mahendra	PNS	3
2	Warjali	Wiraswasta	4
3	Effendi Wahap	Wiraswasta	4
4	Drs. Hamzah	PNS	6
5	Suwantoro	Wiraswasta	3
6	R. Wadapdap	PNS	5
7	Marfua Matio	Karyawan Swasta	4
8	Okmil Daniko	Wiraswasta	3
9	Asrizal	Wiraswasta	4
10	Riswanto	Wiraswasta	2
11	Drs. Baharudin	Wiraswasta	5
12	Arizon Desra	PNS	4
13	M. Thoriq	PNS	4
14	Albab Alvy	Karyawan Swasta	4
15	Adrianto	Wiraswasta	6
16	Suhardoyo	PNS	5
17	Denda Rofenda	Karyawan Swasta	4

18	Taufik	Karyawan Swasta	4
19	Ibrahim	Wiraswata	2
20	Abu Naim Arif Rahma	Karyawan Swasta	5
21	Yayerdi	PNS	4
22	Sahrin Harahap	PNS	4
23	Drs. Sugeng Riyanto	PNS	3
24	Jati Madhona	Wiraswasta	3
25	Mauldi	Wiraswata	2
26	Safri Nurdin	PNS	6
27	Darwis Ar. Hasibuan	Wiraswasta	3
28	Drs. Junaidi Marzuki	PNS	5
29	Sularto As,Bsc	PNS	3
30	Yohanes Pilen	Wiraswasta	3
31	Dedi Kusworo	Wiraswasta	2

Dari data penduduk diatas, dalam kartu keluarga terdapat nama-nama yang terdiri dari (istri, anak,menantu,cucu maupun orang tua). Dan juga ada beberapa dari data keluarga yang anaknya sudah berkeluarga dan tidak menetap di jalan galunggung 4 Perumnas Wayhalim Bandar Lampung.

Sebagian besar penduduk Perumnas Wayhalim Memiliki mata Pencaharian bagi suami maupun istri yang sebagian besar adalah seorang pedagang di Pasar Perumnas Wayhalim Bandar Lampung. dan sedikit diantaranya

menjadi karyawan swasta dan juga PNS. Adapun sebagian besar juga seorang istri hanya sebagai ibu rumah tangga.⁷¹

Tabel 2
Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

NO.	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1	PNS	14
2	Wiraswasta	19
3	Karyawan Swasta	8

Adapun data yang penulis terima yaitu masyarakat perumnas yang sampai saat ini belum memiliki kepemilikan rumah yang sah yaitu Sertifikat Tanah, diantaranya:⁷²

Tabel 3
Data Kepemilikan Rumah Yang Belum Bersertifikat

NO.	NAMA	TAHUN PEMBELIAN
1	Sularto As,Bsc	1985
2	Asrizal	1989
3	Mauldi	1999

⁷¹ Drs. Hamzah, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 15 Maret 2018.

⁷² Drs. Hamzah, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 15 Maret 2018.

4	Effendi Wahap	2000
5	Arizona Desra	2003

B. Tinjauan Terhadap Kasus di Wayhalim

1. Sistem Jual Beli Rumah di Perumnas Wayhalim

Pada dasarnya jual beli rumah yang dilakukan di perumnas wayhalim tepatnya di Gg.Galunggung 4 hanya dilakukan dengan adanya penjual rumah dan pembelinya tanpa disertakan saksi. Sebagian besar masyarakat galunggung 4 yang membeli rumah di gang tersebut hanya dilakukan dengan surat atau perjanjian jual beli rumah yang bertanda tangan diatas materai dan juga kwitansi bukti pembayaran rumah tersebut. pada tahun 1980-an hampir semua warga perumnas wayhalim membeli rumah dengan cara seperti itu yaitu dengan bukti kwitansi dan surat jual beli antara penjual dan pembeli.

Menurut bapak Drs. Hamzah, selaku ketua RT dilingkungan galunggung IV Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, pada tahaun 1980-an harga rumah di daerah perumnas wayhalim pada zaman itu dimulai dari harga Rp.¥50.000 - Rp.^•0.000, namun nilai segitu pada waktu zaman tersebut sangatlah ternilai harganya (mahal). Mereka yang membeli rumah pada saat itu hanya menggunakan surat perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tanpa adanya saksi dari lingkungan setempat termasuk saya (Ketua RT), mereka hanya menggunakan surat yang berisikan tanda bukti jual beli rumah yang ditulis diatas kertas bermaterai dan juga kwitansi jual beli rumah tersebut. dan ada juga mereka yang membeli rumah dengan cara kredit dengan menyerahkannya ke Bank kemudian

mereka membayar angsuran tersebut di Bank. Pada saat jual beli rumah berlangsung Ketua RT maupun warga lingkungan setempat tidak ada keikutsertaan sebagai saksi, mereka hanya mengetahui bahwa ada rumah yang ingin dijual dan sudah ada pembeli yang ingin membeli rumah tersebut, namun mereka tidak dihadirkan sebagai saksi dalam transaksi jual beli tersebut. Ketua RT mengetahui ada warga baru yang ingin tinggal di lingkungan galunggung 4 setelah kepala keluarga tersebut mengurus Kartu Keluarga yang baru kepadanya. Namun ketua RT tidak mengetahuinya cara bagaimana mereka melakukan jual beli rumah tersebut yang dia tahu hanya ada keluarga baru yang ingin menetap di jl.Galunggung 4.

Pada zaman tersebut memang setelah melakukan jual beli masih banyak yang tidak mau mengurus kepemilikan hak atas tanah tersebut seperti pendaftaran tanah lalu memiliki sertifikat tanah dan lain-lain. Namun Pak RT tidak mengetahui alasan-alasan mereka karena menurutnya itu Hak mereka yang membeli rumah tersebut.⁷³ Dari permasalahan ini saya juga mewawancarai warga setempat tentang mereka yang dulu melakukan transaksi jual beli rumah namun tidak mengurus kepemilikan hak atas rumah tersebut yaitu sertifikat. Mereka yang membeli rumah tanpa adanya sertifikat rumah memiliki alasan, karena mereka kurang memahami akan pentingnya sertifikat rumah karna mereka berfikir dengan adanya bukti surat perjanjian jual beli diatas materai sudah cukup bukti atas kepemilikan rumah tersebut sehingga tidak perlu mengurus kepemilikan rumah tersebut menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dan mereka berfikir mengurus

⁷³ Drs. Hamzah, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 15 Maret 2018.

atau mendaftarkan kepemilikan tanah atau rumah ke Kantor Pertanahan tersebut sangatlah rumit karena harus melalui tahapan-tahapan seperti mengurus kelengkapan surat-surat lainnya dan memerlukan biaya yang cukup besar karena harus membayar jasa Notaris dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dan ada diantara mereka yang membeli rumah, pada saat transaksi jual beli rumah tersebut telah terjadi, namun kepemilikan sertifikat rumah tersebut belum balik nama dari pihak pertama, karena pihak pertama sudah meninggal dunia kemudian ada ahli waris yaitu anaknya namun anaknya sudah berpindah tempat ke luar kota, dari situ pihak pembeli rumah tidak mau mengurus kepemilikan sertifikat karena baginya untuk mengurus itu semua sangatlah rumit. Mereka yang belum memiliki sertifikat rumah atau pemindahan hak milik atas nama mereka,berfikir selama mereka menempati rumah yang sudah dibelinya selama puluhan tahun, tidak mengalami sengketa apapun. Jadi baginya mereka tidak perlu mengurus sertifikat tanah tersebut. dan jika suatu saat rumah yang tidak bersertifikat tersebut ingin dijual kembali atau ingin diwariskan oleh anaknya baru mereka mau mengurus kepemilikan sertifikat tanah atas nama asli mereka. Namun, dengan berkembangnya zaman masyarakat perumahan wayhalim tepatnya galunggung 4 sudah ada yang mengurus kepemilikan surat tanah/rumah tersebut kepada pihak yang berwenang menangani tentang tanah yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris.⁷⁴

⁷⁴ Sopia, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung ,15Maret 2018.

Dan masih ada beberapa warga galunggung 4 perumnas wayhalim yang masih tidak mau mengurus surat-surat kepemilikan tanah/rumah dari kepemilikan sertifikat yang sah atas nama aslinya. Dengan mengurusnya ke kantor kelurahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun notaris. Bagaimana pun kepemilikan sertifikat tanah tersebut sangatlah penting karena sebagai kekuatan yang mutlak terhadap kepemilikan rumah tersebut. dari permasalahan ini peneliti mendapatkan beberapa warga masyarakat galunggung 4 perumnas wayhalim yang memiliki alasan mengapa mereka masih tidak mau mengurus surat kepemilikan tanah tersebut.

2. Sebab-sebab Warga Perumnas Wayhalim Yang Belum Balik Nama Sertifikat.

Bapak sularto membeli rumah pada tahun 1985 pada tahun tersebut menurut bapak sularto warga sekitar membeli rumah dengan cara surat dibawah tangan. Karena pada zaman tersebut warga sekitar juga masih kurang awam dengan perbuatan hukum terkait pembelian rumah. Yang orang tua hanya menjual dan membeli rumah dan sepakat antara kedua belah pihak. Bapak sularto sendiri sampai saat ini belum mengurus kepemilikan rumah tersebut atas nama dirinya atau sertifikat rumah yang dibelinya belum balik nama atas nama bapak sularto. Karena menurut bapak sularto, mengurus kepemilikan sertifikat atas nama pemilik sah nya sangatlah rumit dan perlu biaya untuk mengurusnya ke pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan juga pak Sularto berfikir selama beliau menempati rumah tersebut dengan bukti sedanya,

alhamdulillah tidak mengalami permasalahan yang tidak diinginkan, selama permasalahan sertifikat tersebut yang belum diurusnya dengan menggunakan akta notaris sebagai perantara untuk mengurus kepemilikan rumah tersebut atas nama dirinya. Bapak Sularto pun sudah mengetahui bahwa sebagian warga galunggung 4 telah mengurus sertifikat rumah tersebut, dan mengetahui pentingnya kepemilikan sertifikat yang sah atas nama pemilik yang sesuai pada sertifikat tanah tersebut, namun pak sularto sampai saat ini belum dan kekeh untuk tidak mengurus kepemilikan rumah tersebut karna pak sularto yakin pemilik rumah sebelumnya tidak melakukan hal yang tidak diinginkan. Mangka dari itu pak sularto belum mau mengurus kepemilikan rumah tersebut karna baginya sudah hampir 20 tahunan selama dia menempati rumah tersebut dia tida ada masalah mengenai rumah dan kepemilikan sertifikat atas nama dirinya sendiri.⁷⁵

Bagi bapak Asrizal, selama ini dia tidak mau mengurus kepemilikan tanah tersebut atas namanya, karena mengurus itu semua sangatlah rumit. Pada tahun 1989 saya membeli rumah tersebut, namun saya tidak langsung mengurus kepemilikan hak atas rumah tersebut karena pada saat itu saya berfikir masih ada waktu yang akan datang untuk mengurus sertifikat rumah tersebut atas nama saya. Ketika saya ingin mengurus sertifikat rumah tersebut namun pihak pertama sudah meninggal dunia, dan ada pihak warisnya saja yang sudah tinggal diluar kota dan tidak tau mereka tinggal dimana. Jadi menurut saya cukup rumit jika saya

⁷⁵ Sularto As,Bsc, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 15 Maret 2018.

mengurusnya ke pengadilan dan lain-lain. Bagi pak Asrizal yang terpenting saat ini dia memegang bukti surat jual beli rumah pada waktu transaksi dilakukan.⁷⁶

Bapak Mauldi warga galunggung 4 perumnas wayhalim yang masih belum memiliki kepemilikan rumah atas nama pemilik yang sah tersebut dikarena faktor biaya, karena dia berfikir dengan membeli rumah yang sekecil ini sudah cukup dan juga kepemilikan sertifikat tanah pemilik penjual sudah ditangannya namun bapak mauldi belum bisa melakukan pemindahan hak atau balik nama dari pihak penjual kepada pak mauldi, karena mengurus itu semua memerlukan biaya yang tidak sedikit. Rumah tersebut memang sangat kecil diantara rumah warga galunggung 4 lainnya.⁷⁷

Bagi bapak Effendi dan Bapak Arizona memiliki alasan yang sama dengan pak Sularto, mereka tidak mau mengurus sertifikat kepemilikan tanah tersebut dengan membalikan nama mereka yang sah karena menurut mereka mengurus surat-surat tersebut sangatlah rumit dan menunggu waktu yang lama. Bagi mereka mengurus surat kepemilikan rumah tersebut tidak lah mudah karena harus mengurus surat-surat lainnya ke kantor kelurahan lalu menunggu kembali ke PPAT, mereka hanya memegang sertifikat tanah atas nama pihak penjual, mereka berfikir tidak akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti memperlmasalahkan rumah tersebut. karena mereka membeli dengan bukti tanda tangan diatas materai dan juga kwitansi pembelian rumah yang sudah ditanda

⁷⁶ Asrizal, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 16 Maret 2018.

⁷⁷ Mauldi, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 16 Maret 2018.

tangani juga oleh pihak penjual. Dengan saling percaya kepada penjual mereka masih belum mengurus sertifikat tersebut dengan membalikan nama mereka.⁷⁸

Namun, bapak Arizona sudah mau mengurus kepemilikan tanah tersebut atas namanya karena dia berfikir sertifikat tanah ini sangatlah dibutuhkan untuk dimanfaatkan secara turun temurun atau dapat diwariskan oleh anak-anaknya. Dan beliau juga termotivasi dari bapak Jokowi yang membagikan sertifikat tanah. Dari situ bapak Arizona ingin mengurus sertifikat tanah atas nama pemiliknya yaitu Arizona sendiri.⁷⁹



⁷⁸ Effendi Wahap, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 17 Maret 2018.

⁷⁹ Arizona Desra, *wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, 18 Maret 2018.

BAB IV

ANALISA DATA

A.Praktek Jual Beli Rumah Yang Dilakukan di Wilayah Perumnas

WayHalim Bandar Lampung

Menurut bapak Drs. Hamzah, selaku ketua RT dilingkungan galunggung IV Perumnas Wayhalim Bandar Lampung, pada tahaun 1980-an harga rumah di daerah perumnas wayhalim pada zaman itu dimulai dari harga Rp.¥50.000 - Rp.∧•0.000, namun nilai segitu pada waktu zaman tersebut sangatlah ternilai harganya (mahal). Mereka yang membeli rumah pada saat itu hanya menggunakan surat perjanjian jual beli antara kedua belah pihak tanpa adanya saksi dari lingkungan setempat termasuk saya (Ketua RT), mereka hanya menggunakan surat yang berisikan tanda bukti jual beli rumah yang ditulis diatas kertas bermaterai dan juga kwitansi jual beli rumah tersebut. dan ada juga mereka yang membeli rumah dengan cara kredit dengan menyerahkannya ke Bank kemudian mereka membayar angsuran tersebut di Bank. Pada saat jual beli rumah berlangsung Ketua RT maupun warga lingkungan setempat tidak ada keikutsertaan sebagai saksi, mereka hanya mengetahui bahwa ada rumah yang ingin dijual dan sudah ada pembeli yang ingin membeli rumah tersebut, namun mereka tidak dihadirkan sebagai saksi dalam transaksi jual beli tersebut. Ketua RT mengetahui ada warga baru yang ingin tinggal dilingkungan galunggung 4 setelah kepala keluarga tersebut mengurus Kartu Keluarga yang baru kepadanya. Namun

ketua RT tidak mengetahuinya cara bagaimana mereka melakukan jual beli rumah tersebut yang dia tahu hanya ada keluarga baru yang ingin menetap di Jl.Galunggung 4.

Pada zaman tersebut memang setelah melakukan jual beli masih banyak yang tidak mau mengurus kepemilikan hak atas tanah tersebut seperti pendaftaran tanah lalu memiliki sertifikat tanah dan lain-lain. Namun Pak RT tidak mengetahui alasan-alasan mereka karena menurutnya itu Hak mereka yang membeli rumah tersebut.⁸⁰ Dari permasalahan ini saya juga mewawancarai warga setempat tentang mereka yang dulu melakukan transaksi jual beli rumah namun tidak mengurus kepemilikan hak atas rumah tersebut yaitu sertifikat. Mereka yang membeli rumah tanpa adanya sertifikat rumah memiliki alasan, karena mereka kurang memahami akan pentingnya sertifikat rumah karna mereka berfikir dengan adanya bukti surat perjanjian jual beli diatas materai sudah cukup bukti atas kepemilikan rumah tersebut sehingga tidak perlu mengurus kepemilikan rumah tersebut menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dan mereka berfikir mengurus atau mendaftarkan kepemilikan tanah atau rumah ke Kantor Pertanahan tersebut sangatlah rumit karena harus melalui tahapan-tahapan seperti mengurus kelengkapan surat-surat lainnya dan memerlukan biaya yang cukup besar karna harus membayar jasa Notaris dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ada di antara mereka yang membeli rumah, pada saat transaksi jual beli rumah tersebut telah terjadi namun kepemilikan sertifikat rumah tersebut belum balik nama dari pihak pertama, karena pihak pertama sudah meninggal dunia

⁸⁰Hamzah, *Wawancara*, Perumnas Wayhalim Bandar Lampung

kemudian ada ahli waris yaitu anaknya namun anaknya sudah berpindah tempat ke luar kota, dari situ pihak pembeli rumah tidak mau mengurus kepemilikan sertifikat karena baginya untuk mengurus itu semua sangatlah rumit.

Mereka yang belum memiliki sertifikat rumah atau pemindahan hak milik atas nama mereka. berfikir selama mereka menempati rumah yang sudah dibelinya selama puluhan tahun, tidak mengalami sengketa apapun. Jadi baginya mereka tidak perlu mengurus sertifikat tanah tersebut. dan jika suatu saat rumah yang tidak bersertifikat tersebut ingin dijual kembali atau ingin diwariskan oleh anaknya baru mereka mau mengurus kepemilikan sertifikat tanah atas nama asli mereka.

B. Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Rumah Yang Tidak Bersertifikat

1. Hukum Islam

Pada dasarnya Allah menciptakan manusia untuk saling tolong menolong terutama dalam hal kepribadian, tindakan dan prilakunya. Prinsip dasar muamalah adalah untuk mewujudkan kemaslahatan umat manusia, dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia harus sesuai dengan ketentuan Hukum Islam yang disebut Fiqh Muamalah, yang semuanya merupakan hasil penggalan dari Al-Qur'an dan Hadis.

Dalam praktek jual beli rumah yang dilakukan diperumnas wayhalim seperti mereka yang melakukan transaksi jual beli rumah namun pihak pembeli tidak langsung mengurus atas kepemilikan rumah tersebut yaitu Sertifikat Rumah yang sah atas nama pemilik sah rumah tersebut. Berdasarkan hasil penelitian

mengenai hal ini yaitu warga yang membeli rumah tanpa adanya sertifikat yang sah atas nama pemilik sahnya dalam hukum islam ini dianggap sah atau halal, karena jual beli yang dilakukan sudah termasuk rukun dan syarat jual beli yang dilakukan dalam islam yaitu perbuatan jual beli atas suka sama suka dan juga sepakat sesuai ketentuan yang dibuat antara penjual dan pembeli.

Jual beli rumah ini dianggap halal menurut Hukum Islam karena dalam hal ini tidak ada unsur penipuan satu sama lain. Hal ini dapat dikatakan karena pihak penjual sudah menyerahkan Semua Hak atas rumah itu. Hanya saja Pembeli belum mengurus atas kepemilikan tanah tersebut sesuai nama pribadinya. Serta mereka juga sudah menjalankan sesuai dengan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. bagi penjual yaitu meyerahkan seluruh kepemilikan rumah tersebut dan pembeli telah membayar atau membeli rumah tersebut sesuai dengan harga yang telah ditentukan. Namun, jual beli ini dapat menjadi haram apabila salah satu pihak melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang sudah dibuat satu sama lain.

2. Hukum Positif

Dalam transaksi jual beli keduanya mungkin bagi mereka jual beli ini dianggap sah, karena jual beli tersebut sesuai kesepakatan masing-masing pihak. Namun, dalam permasalahan yang terjadi yaitu balik nama sertifikat tetapi pemilik tanah sudah meninggal dunia serta ahli waris tidak tahu keberadaannya maka dalam hal ini balik nama serifikat serta akta notaris setelah pembelian rumah itu sah sangatlah penting, agar tidak terjadi kesukaran ataupun hal-hal yang tidak diinginkan dilain waktu. Menurut hukum positif, kepemilikan rumah yang

belum balik nama sertifikat belum melakuakn perbuatan hukum yang sesuai dengan peraturan pemerintah dan juga undang-undang. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Dalam jual beli rumah atau hak atas tanah masih banyak yang melakukan perjanjian dibawah tangan atau hanya dilakukan dengan adanya pihak penjual dan pembeli yang dilakukan secara tunai, yang artinya pembeli telah membayar harga rumah tersebut kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli dan sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut.

Perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tetaplah rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum, dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas berarti tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan, dan logis berarti menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan konflik norma. Dalam jual beli yang dilakukan masyarakat galunggung 4 perumnas wayhalim, setelah dilakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut kemudian pembeli mendapatkan hak atas milik rumah tersebut yaitu sertifikat. Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dan pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dilakukan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana telah disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli maka oleh UUPA *diwajibkan* untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli. Jadi, pembeli rumah pada saat telah terjadinya kesepakatan jual beli rumah dan juga telah melakukan pembayaran atas rumah tersebut, pembeli harus dapat langsung mengurus kepemilikan tanah tersebut dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar pembeli rumah telah sah dimata hukum untuk memiliki rumah tersebut agar dapat memiliki sertifikat asli atas pemegang hak dari penjual ke pihak pembeli. sedangkan untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut harus dilakukannya peralihan hak milik serta pendaftaran tanah. oleh karena itu dalam jual beli tanah ini tidak dapat hanya dilakukan antara kedua belah pihak yang bersangkutan saja. Melainkan harus ada campur tangan pejabat yang berwenang untuk menyelesaikan segala peralihan hak milik atas tanah yaitu kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun akta notaris. Karena jual beli tanah harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang berlaku sesuai dengan Undang-undang yang telah ditetapkan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk memberikan jaminan

kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah negatif tetapi mengandung unsur positif.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan sebagian warga perumnas wayhalim khususnya Jl.Galunggung 4 tersebut tidak sah karena, dalam jual beli tanah tersebut tidak memiliki saksi, karena bagaimana pun keberadaan saksi dari pihak setempat sangatlah dibutuhkan termasuk Ketua RT di lingkungan Galunggung 4, dalam ketentuan hukum yang berlaku jual beli tanah harus bersifat terang. Dengan demikian maka pembeli dapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian yang penulis dapat mengenai tentang Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap jual beli rumah yang tidak besertifikat dapat disimpulkan bahwa:

1. Praktik jual beli rumah yang dilakukan diwilayah Perumnas Wayhalim hanya dapat dilakukan para pihak penjual dan pembeli yang ingin melakukan jual beli rumah, jual beli dilakukan secara tunai dan pada saat pembayaran dilakukan pihak penjual menyerahkan hak milik atas rumah tersebut kepada pembeli, namun pembeli tidak langsung mengurusnya ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak atas tanah dan juga pemindahan hak milik sertifikat rumah tersebut dari pihak penjual ke pihak pembeli yang sudah sah membeli rumah tersebut dengan melakukan balik nama sertifikat.
2. Dalam Hukum Islam, praktik jual beli rumah tersebut dianggap sah atau halal karena jual beli ini dilakukan antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli dengan saling suka sama suka dan sesuai kesepakatan mereka yang sudah dilakukan. Dalam Hukum Positif, jual beli rumah tersebut belum melakukan peristiwa hukum yang sesuai dengan peraturan pemerintah dan undang-undang yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 peraturan pemerintah No.24 Tahun

1997 Tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

B. Saran

Adapun yang dapat disarankan bagi pihak masyarakat khususnya masyarakat Perumnas Wayhalim, yaitu:

1. kepemilikan atau pemindahan Hak Milik kepada Kantor Pertanahan yang juga diurus dengan Akta Notaris sehingga masyarakat yang membeli rumah tersebut dapat memiliki alat bukti yang kuat dan mutlak yaitu sertifikat tanah.
2. Apabila telah terjadi jual beli rumah diharapkan langsung mengurus pemindahan hak milik serta peralihan hak atas tanah dengan balik nama sertifikat di hadapan PPAT.
3. Dan masyarakat yang kurang mengerti tentang Hukum ini, perlu adanya pengetahuan mengenai prosedur pembelian tanah atau rumah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku, agar tidak terjadi Sengketa dalam Kepemilikan rumah yang sudah kita beli dan miliki selama bertahun-tahun.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Idris dan dikutip dari buku Suhendi Hendi, 2011, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Al Asqalini Hajar Ibnu Al-Hafidh, 1995, *Bulughul Maram Min Adilatil Ahkam*, penerjemah: Sunarto Achmad, Cetakan Pertama Jakarta: Pustaka Amani.

Al-Jazairy Abdurahman, 1990, *Khitabul Fiqh 'Alal Madzahib al-Arba'ah*. Juz.II Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiah.

_____, *Authar Naitul*, 1993, Jilid IV, penerjemah: Mu'ammal Hamidy, Imron AM, dkk, Surabaya: PT Bina Ilmu.

Az-Zuhaili Wahbah, 2011, *Fiqh Islam Wa Adillathuhu*, Jilid 2, Penerjemah: Al-Kattani Hayyir Abdul Jakarta: Gema Insani.

Bosu Beni, 1997, *Perkembangan Terbaru Sertifikat Tanah*, Jakarta: Mediatama Saptakarya.

Dewi Gemala, 2006, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana.

Departemen Agama RI, 2010, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*, Bandung: Diponegoro.

Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan.

Hasan M. Ali, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Haroen Nasrun, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama.

Ja'far A. Khumaedi, 2015, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Bandar Lampung: Pusat penelitian dan penerbitan IAIN Bandar Lampung.

Kansil. C.S.T., 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

Kartono Kartini, 1996, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung: Mandar Maju.

- Kansil, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PT Bina ilmu.
- Lubid Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Miru Ahmad, 2013, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Maramis Frans, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo.
- Mardani, 2012, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Muhammad Abdulkadir, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo Soedikno, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Perangin Effendi, 1989, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Rajawali.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Qudamah Ibnu, *Al-Mughni*, Juz III.
- Soebekti dan Tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sutedi Adrian, 2007, *Peralihan Hak atas Tanah dan Peralihannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerodjo Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Said Al-Munawar Husin Agil, 2005, *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Jakarta: Penamadani.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: PT Asdi Mahasatya.
- Santoso Urip, 2006, *Hukum Agraria Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Soekamto Soerjono, *Filsafat Ilmu Pengetahuan*, Yogyakarta: Nur Cahaya.

- Suhendi Hendi, 2011, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Syafe'i Rahmat, 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Soimin Sudaryo, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono Maria S.W, 1993, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Tim Penyusun Kamus Besar Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Saleh Wantijk, 1982, *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia.
- Zein Ramli, 1995, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rhineka Cipta.

