

**KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PENCATAT PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM  
ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh:**

**VERA YUSRIANDA**

**Mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah  
Nim : 121 008 653**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR – RANIRY  
DARUSSALAM – BANDA ACEH  
2014 M/ 1435 H**

**KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PENCATAT PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM  
ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

**VERA YUSRIANDA**

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah  
NIM: 121008653

Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. H. Nurdin, M. Ag

NIP: 195706061992031002

Edi Yuhermansyah, LLM

NIP: 198401042011091009

KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI PENCATAT PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH MENURUT HUKUM  
ISLAM DAN HUKUM POSITIF

**SKRIPSI**

Telah Diuji oleh Panitia ujian *Munaqasyah* Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program  
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 10 September 2014  
14 Zulqa'dah 1435 H  
Darussalam-Banda Aceh

Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

Dr. H. Nurdin, M. Ag

EdiYuhermansyah, LLM

NIP: 195706061992031002

NIP: 198401042011091009

Penguji I,

Penguji II,

Prof. Dr. H. A. Hamid Sarong, SH., MH

Dr. H. Muhammad Zulhilmi, MA

NIP: 194910121978031002

NIP: 197204282005011003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh

Dr. Nazaruddin A. Wahid, MA

NIP: 1956123119870310031



## ABSTRAK

Nama : Vera Yusrianda  
NIM : 121008653  
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Islam/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : Kedudukan Notaris Sebagai Pencatat Peralihan Hak Milik Tanah Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif  
Tanggal Sidang : 10 September 2014  
Tebal Skripsi : 66 Halaman  
Pembimbing I : Dr. H. Nurdin, M. Ag  
Pembimbing II : Edi Yuhermansyah, LLM

Kata Kunci: *Notaris, Peralihan, Hak Milik*

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Dalam menjalankan tugasnya, notaris harus menjaga kode etik profesi dan sumpah yang telah diucapkannya. Namun tidak sedikit notaris yang mengabaikan hal ini sehingga sering terjadi permasalahan yang merugikan masyarakat, hal ini disebabkan karena kurangnya tanggung jawab dan etika dari notaris tersebut. Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana kedudukan notaris sebagai pencatat peralihan hak milik tanah menurut hukum Islam dan hukum positif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Deskriptif Analisis*, datanya diperoleh berdasarkan penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Hasil dari penelitian ini adalah bahwa praktek peralihan hak milik tanah ini dilakukan melalui proses jual beli melalui perantaraan notaris, namun dalam peralihan ini tidak adanya persetujuan dari kedua belah pihak tapi notaris tersebut bisa membuat akta jual beli dan pada saat akta tersebut dimintai tanda tangan dari kedua belah pihak, notaris tidak membacakan isi akta tersebut di hadapan para pihak, disinilah letak permasalahan pertama karena para pihak tidak mengetahui isi dari akta tersebut, hal ini bertentangan dengan kewajiban seorang notaris dalam mengeluarkan akta otentik, maka peralihan ini dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum yang jelas. Hal ini juga terjadi disebabkan karena kelalaian dari pemilik sertifikat yang tidak memperhatikan secara teliti isi akta yang diberikan oleh notaris pada saat penandatanganan akta jual beli yang dibuat oleh notaris tersebut. Diharapkan kepada para notaris agar lebih berhati-hati dalam melakukan proses peralihan hak milik atas tanah. Diharapkan kepada masyarakat apabila hendak melakukan perbuatan hukum melalui perantaraan pejabat umum, baik itu notaris atau pejabat umum lainnya agar lebih berhati-hati karena banyak sekali sekarang ini penegak hukum dan pihak-pihak yang mengerti masalah hukum yang justru melanggar hukum dan akibatnya itu berdampak dan merugikan bagi masyarakat. Diharapkan kebijakan dari negara untuk menangani masalah-masalah seperti ini dan menyelesaikannya dengan adil tanpa memihak kepada siapapun, baik itu kalangan pejabat negara maupun kalangan masyarakat.

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang merupakan tugas akhir untuk menyelesaikan pendidikan pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. Shalawat beserta salam kepada junjungan umat, Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya yang telah mengubah peradaban, sehingga dipenuhi dengan ilmu pengetahuan dan menjadi tauladan bagi semesta alam.

Skripsi ini berjudul **“Mekanisme Pengalihan Hak Milik Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Analisis Kasus Pemalsuan Kepemilikan Sertifikat Tanah di Ulee Kareng)”**, yang disusun untuk untuk memenuhi syarat meraih gelar Sarjana Hukum Islam (S.HI) di Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan serta bimbingan dari berbagai pihak. Terutama kepada Bapak Dr. H. Nurdin, M. Ag sebagai pembimbing I dan kepada Bapak Edi Yuhermansyah, LLM sebagai pembimbing II, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak. Karena di saat-saat banyak kesibukannya, masih sempat dan telah banyak memberikan bimbingan, bantuan, ide, dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Ketua Jurusan HES dan stafnya, kepada Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam, beserta semua dosen dan

asisten yang telah mengajar dan membekali ilmu sejak semester pertama hingga akhir. Kepada Penasehat Akademik beserta staf Akademik Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam yang telah banyak memberikan bantuan dalam menyelesaikan perkuliahan selama ini.

Ungkapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Ayahanda Muhammad Yusuf dan Ibunda Fatimah yang tercinta, yang telah bersusah payah membesarkan serta tak pernah putus memberikan kasih sayang dan dukungannya, baik secara materi maupun doa. Juga kepada Adinda Salwati yang ikut mendukung dan memberi kasih sayang kepada penulis.

Ucapan terima kasih juga penulis ucapkan kepada sahabat-sahabat HES angkatan 2010, khususnya Unit 7 yang telah sama-sama berjuang melewati setiap episode ujian yang ada di kampus. Semoga tulisan yang sangat sederhana ini bermanfaat, terutama untuk penulis dan juga menambah bahan bacaan bagi teman-teman lain. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangan. Dengan lapang hati, penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi perbaikan karya ini.

Akhir kata, pada Allah jualah penulis mohon perlindungan dan pertolongan.

*Aamiin ya Rabbal 'Alamin.*

Banda Aceh, 1 September 2014  
Penulis,

Vera Yusrianda





# **BAB SATU**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Adapun kebutuhan akan perlindungan berupa jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan semakin meningkat. Berbagai kasus pertanahan yang muncul saat ini menunjukkan bahwa masalah pertanahan menjadi prioritas. Dapat dikatakan bahwa konflik yang terjadi di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah dan ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah. Akibat meningkatnya kebutuhan perlindungan ini, maka menimbulkan peningkatan pula pada permintaan akan jasa pejabat umum yang dapat menjadi perantara bagi masyarakat untuk melakukan transaksi demi memperoleh kepastian hukum, maka dalam hal ini pejabat umum yang diakui secara yuridis oleh pemerintah adalah notaris.

Akta notaris merupakan bukti yang sempurna bagi para pihak yang mengikat persetujuan dan para ahli warisnya serta orang-orang yang memperoleh hak darinya, tentunya mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum yang lebih besar daripada akta di bawah tangan.

Syarat akan adanya pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan tersebut di antaranya adalah adanya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten. Karena hal itu, maka setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, misalnya pembuatan sertifikat tanah, jual beli, hibah, dan tukar menukar diperlukan suatu instansi yang

mengurusnya, seperti Camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional, supaya tidak terjadinya peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah.

Jual beli merupakan salah satu proses peralihan hak yang telah diatur ketentuannya dan dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai notariat ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk di mana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

Notaris berwenang untuk membuat akta otentik hanya apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan, hal ini berarti bahwa notaris tidak berwenang membuat akta otentik secara jabatan. Dengan demikian, notaris

tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik, wewenangnya terbatas pada pembuatan akta akta di bidang hukum perdata.

Notaris diawasi oleh kepala pengadilan negeri di dalam daerah hukumnya. Tujuan dari pengawasan yang dilakukan oleh yang berwajib, badan-badan peradilan terhadap para notaris, ialah agar para notaris sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan itu, demi untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat umum. Notaris diangkat oleh penguasa bukan untuk kepentingannya sendiri, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya. Untuk itu, oleh undang-undang diberikan kepadanya kepercayaan yang begitu besar dan secara umum dikatakan bahwa setiap pemberian kepercayaan kepada seseorang meletakkan tanggung jawab diatas bahunya, baik itu berdasarkan hukum maupun berdasarkan moral.

Dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah, notaris meminta para pihak untuk memenuhi beberapa syarat yaitu data-data standar yang meliputi data tanah, sertifikat tanah yang digunakan untuk pengecekan dan balik nama, dan bukti rekening pembayaran.

Di Indonesia, perbuatan hukum dalam hal jual beli tanah dilakukan secara tunai, dalam arti kata bahwa dengan ditandatangani Akta Jual Beli (AJB) di depan notaris maka pada saat itu juga hak milik tanah tersebut telah beralih kepada pembeli. Di samping itu, dalam hal ganti nama pada sertifikat juga terdapat beberapa hal yang harus disertakan, diantaranya yaitu surat permohonan perubahan nama kepada kantor pertanahan, surat kuasa dari kepala kantor, sertifikat asli, cetakan peraturan bersama menteri keuangan dan Kepala Badan

Pertanahan Nasional. Peralihan hak atas tanah hanya boleh dilakukan apabila telah adanya izin dari instansi yang berwenang.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1 Tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam kasus ini bahwa Ade SURIANTI (Penggugat) memiliki sebidang tanah seluas 168 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik No. 263 Tahun 1996 atas nama Ade SURIANTI Bin Idris SAHBUDDIN yang terletak di jalan Blang Gapu I No. 8 Dusun Tgk. Pagar Air, Gampong Lambhuk, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, dengan batas-batasnya adalah sebelah utara berbatasan dengan rumah Erni DELPIYANA, sebelah timur berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan rumah BURHAN, dan sebelah barat berbatasan dengan saluran air.

Bahwa sertifikat tanah tersebut dipinjam oleh SYARIFUDDIN (Tergugat I) dan dalam waktu 3 bulan akan dikembalikan kepada Penggugat, ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat sertifikat tersebut telah dibuat Akta Jual Beli oleh Notaris Nurdhani, SH, SpN (Tergugat II) antara Penggugat dengan Tergugat I. Namun, Penggugat tidak pernah menerima uang dari Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli, dan bahkan Penggugat tidak kenal sama sekali dengan Tergugat II. Kemudian sertifikat tersebut telah didaftar ke Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama atas nama SYARIFUDDIN. Dan tanpa sepengetahuan Penggugat pula, sertifikat

tersebut telah diagunkan pada Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Banda Aceh (tergugat III) sebagai jaminan kredit sebanyak Rp.165.000.000. Sementara kredit tersebut macet sehingga objek sengketa telah dilimpahkan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh.

Setelah Penggugat menerima surat Penetapan Jadwal Lelang, Penggugat berupaya menjumpai Tergugat I, akan tetapi Tergugat I selalu menghindar dan sulit untuk dihubungi. Terhadap hak tanggungan untuk kredit dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan Akte Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat II sebagai jaminan pada Bank, jelas dan nyata bahwa para Tergugat telah melakukan serangkaian perbuatan melanggar hukum dan telah merugikan Penggugat.

Setelah hal ini diketahui oleh Penggugat, maka Penggugat langsung melaporkan hal ini kepada pihak yang berwajib untuk diadili dan diputuskan secara hukum dengan harapan tanah tersebut bisa diambil kembali oleh penggugat serta kerugian yang ditimbulkan bisa dipertanggungjawabkan oleh tergugat.

Mengingat prosedur pengalihan nama pada sertifikat tanah, tentunya terdapat beberapa kewajiban yang harus dipenuhi disertai adanya persetujuan dari kedua belah pihak yang bersangkutan, karena dalam hal ini notaris tidak memiliki wewenang untuk melakukan peralihan hak milik tanpa adanya kebenaran data disertai persetujuan dari kedua belah pihak. Jika seorang notaris mengabaikan keluhuran dari martabat atau tugas jabatannya atau melakukan pelanggaran terhadap peraturan umum atau melakukan kesalahan-kesalahan lain, baik di dalam maupun di luar menjalankan jabatannya sebagai notaris, hal itu oleh penuntut

umum pada pengadilan negeri, yang di dalam daerah hukumnya terletak tempat kedudukannya, dilaporkan kepada pengadilan negeri itu. Maka disini terdapat suatu kejanggalan terjadinya pengalihan nama atas sertifikat tanah yang diakui oleh penggugat bahwa kejadian tersebut tanpa sepengetahuan dirinya.

Bertitik tolak dari latar belakang tersebut, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian lebih jauh mengenai bagaimana tinjauan hukum terhadap pengalihan kepemilikan sertifikat tanah dengan judul *Kedudukan Notaris Sebagai Pencatat Peralihan Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dalam masalah ini, yang mana penelitian ini dilakukan untuk menjawab beberapa pertanyaan pokok yang menjadi masalah dalam hal ini diantaranya:

- 1.2.1 Bagaimana praktek yang terjadi terhadap proses peralihan hak milik tanah di hadapan notaris?
- 1.2.2 Bagaimana peran notaris sebagai pencatat dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penulis dalam pembahasan ini antara lain ialah:

- 1.3.1 Untuk mengetahui praktek terjadinya peralihan hak milik tanah di hadapan notaris;
- 1.3.2 Untuk mengetahui peran notaris sebagai pencatat dalam pandangan hukum Islam dan hukum positif;

#### **1.4. Penjelasan Istilah**

Untuk lebih memperjelas ruang lingkup pembahasan dalam skripsi ini, perlu diberikan beberapa penjelasan istilah antara lain:

1. Notaris
2. Peralihan
3. Hak Milik
4. Hukum Islam
5. Hukum Positif

##### 1.4.1. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan

umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

#### 1.4.2. Peralihan

Peralihan adalah proses, perbuatan, cara mengalihkan, pemindahan, pergantian, penukaran, dan perubahan.

Jadi pengertian peralihan disini adalah suatu perbuatan untuk memindahkan hak milik tanah milik pemilik asli kepada pihak lain.

#### 1.4.3. Hak Milik

Hak berarti kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu. Menurut istilah syara', hak adalah menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban hukum dimana pemilik suatu barang menurut syara' dapat bertindak bebas baik mengambil manfaatnya, menjual atau menggadaikannya selama tidak ada penghalang syara'.

Hak milik adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak manapun.

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.



#### 1.4.4. Hukum Islam

Hukum adalah suatu istilah dalam ushul fiqh yang berarti perintah Allah SWT dan rasulnya beserta perintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan maupun perintah untuk meninggalkan suatu larangan atau menerangkan kebolehan.

Islam adalah agama yang diajarkan Nabi Muhammad SAW kepada umatnya untuk diamalkan setiap kaum muslimin.

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua manusia yang beragama Islam.

#### 1.4.5. Hukum Positif

Hukum positif adalah hukum yang sedang berlaku untuk masyarakat dari dalam suatu daerah tertentu.

Hukum positif menurut Austin adalah aturan umum yang dibuat oleh mereka yang mempunyai kedudukan politis lebih tinggi untuk mereka yang mempunyai kedudukan politis lebih rendah. Dengan demikian, hukum positif merupakan suatu perintah penguasa.

### **1.5. Kajian Pustaka**

Karya ilmiah ini berkenaan dengan kedudukan notaris sebagai pencatat peralihan hak milik atas tanah menurut hukum Islam dan hukum positif. Melihat kondisi perkembangan yang terjadi dalam masyarakat yang banyak dipengaruhi oleh kurangnya interaksi sosial dan rasa peduli sesama serta kuatnya persaingan

maka sering terjadi tindakan yang dilarang dalam Islam. Dalam Islam telah diatur tentang kepemilikan terhadap suatu barang atau harta yang dimiliki oleh setiap manusia namun dalam praktik sehari-sehari sering terjadi tindakan atau perbuatan yang melanggar hukum. Maka dalam hal ini pembahasan tentang kepemilikan bukanlah hal yang baru, dalam arti sudah banyak yang mengkaji tentang hal tersebut. Meskipun sudah banyak yang membahas namun masing-masing menggunakan pendekatan yang berbeda.

Dalam sebuah skripsi yang disusun oleh Agus Rizal mahasiswa fakultas syaria'ah, lulus tahun 2011 dengan judul Perjanjian Pinjam Pakai Perusahaan dan Konsekuensi Menurut Tinjauan Teori Ijarah. Dalam karya ilmiah tersebut dijelaskan perjanjian pinjam pakai yang diaplikasikan pada usaha konstruksi CV. A dipakai oleh seseorang untuk dapat memenangkan sebuah tender. Setelah tender dimenangkan, sudah seharusnya si peminjam berkewajiban menjalankan apa yang menjadi kesepakatan bersama antara peminjam dengan pemilik perusahaan. Tetapi dalam realitanya si peminjam tidak melaksanakan seluruh isi perjanjian atau hanya mencari keuntungan sebelah pihak. Dengan kata lain, peminjam tidak konsekuen dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal tersebut merugikan sebelah pihak yaitu perusahaan CV. A.

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Abiza Rusli mahasiswa fakultas syariah, lulus tahun 2013 dengan judul pengalihan Hak Pakai Tanah Milik Negara di DAS Krueng Aceh Menurut Hukum Islam dan UUPA No. 5 Tahun 1960. Didalamnya dibahas tentang praktek pengalihan hak pakai tanah tanah Negara yang dilakukan masyarakat kecamatan Krueng Barona Jaya dilakukan dengan

proses jual beli, dan tanpa mengikuti prosedur hukum yang jelas. Hal ini terjadi karena kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh pihak Balai Wilayah Sungai Sumatera I. menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 praktek ini bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Selanjutnya skripsi tentang Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Punge Blang Cut) yang ditulis oleh Ridha Jadidah mahasiswa UIN Ar-Raniry yang lulus pada tahun 2014. Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa kepemilikan tanah dalam hukum agraria adalah kepemilikan mutlak, tetapi atas hak itu hak pemerintah dalam mempergunakan tanah demi kepentingan umum dan pemilik hak milik diberikan ganti rugi. Adapun yang menjadi permasalahan disini adalah langkah yang ditempuh Pemerintah Kota Banda Aceh terhadap penyelesaian ganti rugi pada pembebasan hak atas tanah di lokasi wisata kapal PLTD Apung desa Punge Blang Cut, yaitu konflik antara pemilik tanah dengan pemerintah kota dalam hal pemberian ganti rugi yang dinilai tidak sesuai dengan standar harga yang berlaku secara umum. Hal ini menyebabkan pemilik tanah dirugikan dan hak mereka diabaikan secara hukum, serta mempengaruhi kehidupan sosial mereka. Sistem ganti rugi yang diterapkan pemerintah kota Banda Aceh seharusnya lebih memperhatikan masalah pertanahan, terutama dalam hal ganti rugi perlu dilakukan secara adil, manusiawi, disertai musyawarah untuk mencapai mufakat agar tidak terjadi sengketa tanah di kemudian hari.

## **1.6. Metode Penelitian**

Setiap penulisan karya ilmiah membutuhkan beberapa metode yang harus ditempuh dalam memahami penyusunan sebuah karya ilmiah. Untuk mengetahui segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan, maka diperlukan suatu metodologi penelitian yaitu cara menggambarkan sesuatu dengan menggunakan cara tertentu untuk mencapai suatu tujuan. Cara-cara yang digunakan untuk menyusun sebuah karya ilmiah sangat berhubungan erat terhadap permasalahan yang ingin diteliti, yang akan memberi pengaruh untuk kualitas dan mutu dari sebuah penelitian yang dilakukan.

#### 1.6.1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian *deskriptif analisis* yakni suatu metode yang bertujuan membuat gambaran yang sistematis dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang ingin diketahui, dengan maksud untuk mencari jalan penentuan penelitian lebih lanjut ataupun sekedar mencari tahu peristiwa yang terjadi. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum untuk menjelaskan bagaimana kedudukan notaris sebagai pencatat peralihan hak milik atas tanah menurut hukum Islam dan hukum positif. Data ini nantinya akan membantu penulis untuk mempertanggungjawabkan penulisan penelitian ini.

#### 1.6.2. Metode Pengumpulan Data

##### a. Metode Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu pengumpulan data primer yang bersumber dari Pengadilan Negeri Banda Aceh secara langsung. Data ini menjadi data utama

yang penting dan diperlukan untuk mendapatkan informasi mengenai pengawasannya terhadap kasus peralihan hak milik atas tanah menurut hukum Islam dan hukum positif.

b. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah pengumpulan data yang diperoleh dari membaca dan mengkaji, baik itu dari bacaan buku, jurnal, artikel, ataupun sumber-sumber lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak milik menurut hukum islam dan hukum positif. Data ini menjadi data sekunder yang bersifat teoritis di dalam penelitian ini.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara (interview)

Wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data yang didapat dengan bertanya langsung kepada pihak pemberi informasi yang berperan penting dalam bidang yang akan diteliti dan dikaji. Pada penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan pihak perdata Pengadilan Negeri Banda Aceh, pemilik asli sertifikat tanah ini, dan juga pengacaranya.

b. Telaah Dokumentasi

Telaah dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara menganalisis dokumen, laporan kegiatan, catatan arsip, serta informasi lainnya yang berkaitan dengan penelitian yang akan dibahas dan dikaji.

#### 1.6.4. Instrumen Pengumpulan Data

Dalam kegiatan pengumpulan data, agar menjadi lebih tersusun dan mudah dipahami peneliti bebas memilih alat bantu yang digunakan. Instrumen pengumpulan data merupakan alat-alat bantu lainnya yang digunakan untuk mempermudah proses pengumpulan data di dalam penelitian ini. Instrumen pengumpulan pada penelitian ini, antara lain adalah :

- a. Alat tulis; buku dan pulpen untuk mencatat hasil wawancara dengan para pihak yang akan diminta informasi
- b. Alat rekam, baik itu tape recorder ataupun Handphone yang dapat dijadikan sebagai alat perekam wawancara agar setelah selesai wawancara kita dapat mendengar dan menyimak kembali dengan lebih baik.
- c. Data lainnya yang berkaitan dengan judul agar kita mempunyai suatu hipotesa awal tentang judul yang akan dikaji dan diteliti.

#### **1.7. Sistematika Pembahasan**

Agar memudahkan dan melengkapi tulisan skripsi ini, maka penulis perlu menyusun sistematika pembahasan yang terdiri dari empat bab utama dan diklasifikasikan sebagai berikut:

Bab satu, merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan bab teoritis yang memaparkan tentang konsep kepemilikan, pengertian hak milik dan sebab-sebab kepemilikan, pendaftaran kepemilikan, peralihan kepemilikan, pengertian peralihan kepemilikan, prosedur peralihan kepemilikan, pihak yang berwenang melakukan peralihan hak milik.

Bab tiga merupakan bab yang menjelaskan praktek peralihan hak milik atas tanah menurut hukum Islam dan hukum positif yaitu meliputi tugas notaris, praktek peralihan hak milik tanah di hadapan notaris, tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap peran notaris sebagai pencatat.

Bab empat merupakan penutup dari keseluruhan skripsi ini yang berisi kesimpulan dan saran-saran penulis yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

## **BAB DUA**

### **KONSEP PERALIHAN HAK MILIK MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

#### **2.1. Konsep Kepemilikan**

Milik merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu kecuali adanya halangan syara'. Contoh halangan syara' antara lain adalah orang itu belum cakap bertindak hukum, misalnya anak kecil, orang gila, atau kecakapan hukumnya hilang, seperti orang yang jatuh pailit, sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap miliknya sendiri. Islam mengakui dan mengatur hak milik seseorang, baik itu hak yang digunakan ataupun tidak, dan baik itu dipinjamkan kepada pihak lain maupun yang terbengkalai.

Hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah, yang memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut. Dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh", yang berarti bahwa hak ini berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya. Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan didalam tanah itu.

##### **2.1.1. Pengertian Hak Milik dan Sebab-Sebab Kepemilikan**



Hak secara umum dapat diartikan sebagai:

لكت وءاطلسععرشلهاسورقي طاصتخا

Artinya: *Suatu ketentuan yang digunakan oleh syara' untuk menetapkan suatu kekuasaan atau suatu badan hukum.*

Dalam bahasa Arab, hak berasal dari kata *al-Qudrah* (kekuasaan), yang berarti dapat dimiliki oleh seluruh manusia baik kekuasaan secara pribadi maupun secara umum. Hak merupakan hasil dari suatu kewajiban yang telah dilakukan oleh seseorang. Namun demikian, manusia adalah pemilik relatif sedangkan kepemilikan mutlak seluruh alam semesta adalah Allah SWT. Oleh sebab itu, kepemilikan yang ada pada manusia akan dipertanggungjawabkan pada hari esok di hadapan Allah SWT. Maka dalam mengelola dan memperoleh suatu hak manusia harus sangat berhati-hati.

Beberapa pengertian tentang hak adalah sebagai berikut:

*Pertama*, hak merupakan kepentingan yang ada pada perorangan atau masyarakat bisa jadi pada keduanya yang diakui oleh syara'. *Kedua*, hak secara istilah adalah sekumpulan kaidah dan nash yang mengatur atas dasar harus ditaati antara hubungan manusia dengan manusia, baik mengenai orang maupun mengenai harta. *Ketiga*, hak adalah pemberian Ilahi yang disandarkan pada sumber-sumber yang dijadikan sebagai sandaran dalam menentukan hukum-hukum syara'.

Disisi lain, hak juga dapat diartikan sebagai bagian, seperti yang terdapat dalam firman Allah SWT yang berbunyi:

حِطَّةً لِّسَلْمٰوِلٍ عَمَّ حَتَّٰلٍ اَوْ يَبْتَغِيْ ذَّلًا وَّ

Artinya: *Dan orang-orang yang dalam hartanya tersedia bagian-bagian tertentu, bagi orang (miskin) yang meminta dan yang tidak mempunyai apa-apa (yang tidak mau meminta).* (QS. al-Ma'arij ayat 24-25)

Kepemilikan dalam Islam berasal dari bahasa arab *malaka* yang berarti memiliki. Dalam bahasa arab *al-Milk* berarti penguasaan orang terhadap sesuatu (barang atau harta) dan barang tersebut dalam genggamannya baik secara riil maupun secara hukum. *Al-Milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki. Kata milik dalam bahasa Indonesia merupakan kata serapan dari kata *al-Milk* dalam bahasa Arab. Definisi yang diberikan oleh Ulama fiqh tentang *al-Milk* adalah pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu (sesuai dengan keinginannya), selama tidak ada halangan syara'. Orang yang memiliki sesuatu barang berarti mempunyai kekuasaan terhadap barang tersebut sehingga ia dapat mempergunakannya menurut kehendaknya dan tidak ada orang lain, baik secara individual maupun kelembagaan yang dapat menghalanginya dari memanfaatkan barang yang dimilikinya itu. Selain si empunya, tidak berhak untuk memanfaatkan atau mempergunakannya untuk tujuan apapun kecuali si empunya telah memberikan izin, surat kuasa atau apa saja yang serupa dengan itu kepadanya. Namun, dalam Islam kepemilikan harta kekayaan baik itu berupa tanah maupun harta dalam bentuk lainnya hanya terbatas pada kepemilikan kemanfaatannya selama di dunia dan bukan kepemilikan secara mutlak. Ketika seseorang telah meninggal dunia

maka hartanya harus didistribusikan kepada ahli warisnya. Konsep dasar kepemilikan dalam islam adalah firman Allah swt :

ضُرَّأَ لَهَا فِ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ

Artinya: *Milik Allahlah segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi... (QS. Al-baqarah ayat 284)*

Dan terdapat dalam hadis Rasulullah SAW yaitu sebagai berikut:

بِعَ شَوْ وَبِعَ أَبُو سَعِيدٍ لِنِ ابْنِ عَيِّ شَلِشَ وَبِعَ بَشَارٌ رِ حَبْلُ لِي بِنْتِ دَدِي عِ سُنْبُلُ لِي بِنْتِ دَحِ  
 تَالِ فَفِيكَ نَوْسُمِ لِسْمُ لَأ «مَسْهُوِي لِهْ عِلْ لِي حَوْلِ لَأ وَسُرَّ لَأ قَلْبُ لِقَابِ بَعِ بِنْدِ عِ رَاجِ مِ  
 رَاجِ لَأ عِي لِنَا عِدِي عِ وَبِ كَلِ قِ . هُنَّ حِ شَاوْنِ لِي لَوَكِ لَأ وَامِ لَأ

Artinya: *Dari Abdullah Ibnu Sa'id dari Abdullah Ibnu Khirasy ibnu Hausyab Asy-Syaibani dari 'Awwam Ibnu Hausyab dari Mujahid dari Ibnu Abbas ra, ia berkata, Rasulullah SAW bersabda: "orang muslim saling memiliki hak yang sama dalam tiga hal, (yakni) air, rumput liar dan api. Memperdagangkannya adalah haram." Abu Sa'id berkata, "yang dimaksud adalah air yang mengalir." (HR. Ibn Majah)*

Sedangkan menurut pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain, maka ia harus membuktikan hak itu. Pemilik barang berhak menuntut siapapun juga yang menguasai barang miliknya, supaya mengembalikan dalam keadaan sebagaimana adanya.

Para ulama fiqh menyatakan ada empat cara kepemilikan harta yang disyari'atkan Islam, yaitu:

#### 1. *Ihrazul Mubahat* (kebolehan menguasai)

*Ihrazul mubahat* adalah memiliki sesuatu (benda) yang menurut syara' boleh dimiliki. Yang dimaksud dengan barang-barang yang diperbolehkan disini adalah barang (dapat juga berupa harta kekayaan) yang belum dimiliki oleh seseorang dan tidak ada larangan syara' untuk memilikinya, seperti air di sumbernya, rumput di tanah lapang, kayu dan pohon-pohon di belantara, atau ikan di sungai dan di laut. Penguasaan terhadap harta yang mubah dalam fiqh Islam mempunyai arti yang khusus, yaitu merupakan asal dari suatu pemilikan tanpa adanya ganti rugi. Artinya, penguasaan terhadap harta mubah merupakan milik awal, tanpa didahului oleh pemilikan sebelumnya. Berbeda dengan kepemilikan melalui suatu transaksi.

#### 2. Akad

Akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian atau persetujuan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya tali yang mengikat antara orang berakad. Sedangkan menurut istilah

yaitu berkumpulnya dua pihak atau lebih untuk melakukan perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang dengannya menimbulkan pengaruh terhadap objek akad. Mustafa Ahmad az-Zarqa seorang pakar fiqh Jordania asal Syiria menyatakan bahwa dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Rukun dan syarat akad :

- a. *'Aqid* (orang yang berakad)
- b. *Ma'qud 'alaih* (benda yang menjadi objek transaksi)
- c. *Shighat* yang menunjukkan kerelaan dan kesepakatan antara dua pihak yang melakukan akad. *Shighat* merupakan rukun akad yang paling penting, karena melalui pernyataan inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad. *Sighat* ini diwujudkan melalui *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pertama yang dikemukakan oleh suatu pihak yang mengandung keinginannya secara pasti untuk mengikatkan diri. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak lain yang menunjukkan persetujuannya untuk mengikatkan diri. Pernyataan *ijab* dan *qabul* itu mengacu pada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti, tidak ragu-ragu. *ijab* dan *qabul* ini bisa berbentuk perkataan, tulisan, perbuatan, dan isyarat.

Dasar hukum dilakukannya akad adalah:

عَلَّ الْوَيْفُ وَأَنْزَعْنَا مِنْهُمُ أَبْوَابَ الرَّحْمَةِ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...* (QS. Al-Maidah ayat 1)

### 3. *Khalafiyah*

*Khalafiyah* artinya pewarisan, seperti menerima harta warisan dari ahli warisnya yang meninggal. Atau dengan kata lain, menggantikan seseorang dalam kepemilikan terhadap suatu barang dengan menjadi sebagai pemilik yang baru atas barang tersebut. *Khalafiyah* ada dua macam, yaitu *khalafiyah syakhsyun* 'an *syakhsyin* (warisan) adalah *khalafiyah* di mana orang yang menerima warisan menempati tempat si pemberi warisan dalam memiliki harta yang ditinggalkan muwaris, dan *khalafiyah syai'an* 'an *syai'in* (menjamin kerugian), yaitu apabila seseorang merugikan milik orang lain atau menyebabkan barang orang lain menjadi rusak maka ia wajib membayar harganya atau diganti kerugian-kerugian si pemilik harta.

### 4. *Ihya' Al-Mawat*

Secara etimologi, kata *ihya'* berarti menjadikan sesuatu menjadi hidup dan *al-mawat* berarti sesuatu yang tidak bernyawa atau tanah yang tidak dimiliki seseorang dan belum digarap. Secara terminologi, ulama Syafi'iyah mendefinisikannya dengan penggarapan lahan yang belum digarap orang, baik lahan itu jauh dari pemukiman maupun dekat.

Tanah dapat dimiliki melalui akad-akad pemindahan hak milik yang sah, misalnya melalui jual beli, wasiat, dan pemberian (hibah). Hasil kerja seseorang dalam memproduksi suatu tanah, misalnya menghidupkan tanah mati dan memagari tanah juga dapat menjadi sebab kepemilikan.

*Ihya' al-mawat* bertujuan agar lahan-lahan yang gersang, tidak produktif menjadi produktif, baik sebagai lahan pertanian maupun untuk bangunan. Sebidang lahan dikatakan produktif apabila menghasilkan dan memberi manfaat bagi umat manusia. Hukumnya adalah mubah berdasarkan sabda Rasulullah SAW yang berbunyi:

بَيِّنَ عَسْرَهُ يَجِبُ أَنْ تَعْوَرُ بِهِ بَعِاشَ هُنْبَعُوا تَيْكَ فَجَحِّهِ هُوَ لِيُؤْتِيَ دَنَحْتُمْ لِقَابٍ فَعَجِبْتُ دَحِّ  
 قَمْ لِي قَطْرَ عِرْلِي لُ هُوَلِهَتْ يَا حُرِّيَّ حُ أَنْ مَكَا قَمْ مَلٍ سَهْوِي لَهُ غَلِي لِي لِي عَصْرِ بَنَانٍ عِي ز

Artinya: *Dari Muhammad Ibnu al-Musanna dari Abdul Wahab dari Aiyub dari Hisyam dari 'Urwah dari ayahnya dari Sa'id bin Zaid bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi haknya, orang yang mengalirkan air dengan zalim tidak mempunyai haknya.* (HR. Abu Daud).

Menjaga dan mempertahankan hak milik hukumnya wajib, sebagaimana sabda

Rasulullah SAW:

لَا يَمِيحُ يَوْمِي عَسْرُ عِفِّ وَغِيْبِلِ لَابِ قِحَلِ طَنْ رَعَا بِنِي نِوَا مِعَبِّ مَحَقْمَتِي بِيْعَبْ أَنْ ع  
 ، قُنْ مَّوِي هَرْهَهُ هِلَالَمَنْ لِي مْتُ قُنْ مَلِي وَقِي لِي هَرْي لَهْ عَلَّا لِهْ لَلَاو سِتْرَعِمَسَلَا ق  
 اَقْدِي هَرْهَهُ هَلْ هَ أَنْ لِي مْتُ قُنْ مَّوِي هَرْهَهُ هَمْ دَنْ لِي مْتُ قُنْ مَّوِي هَرْهَهُ هَلِي دَنْو دُ  
 حِي حَرْنَسُ شِي دَحِ ذَهِي ذَمْرَتِ لَا

Artinya: *Dari Abi 'Ubaidah Ibnu Muhammad Ibnu 'Ammar Ibnu Yasir dari Thalhah Ibnu 'Abdillah Ibnu 'Auf dari Sa'id Ibnu Zayid berkata, aku mendengar Rasulullah SAW bersabda: siapa yang gugur dalam mempertahankan hartanya maka ia syahid, siapa yang gugur dalam mempertahankan darahnya maka ia syahid, siapa yang gugur dalam mempertahankan agamanya maka ia syahid, siapa yang gugur dalam mempertahankan keluarganya maka ia syahid.* (HR. Bukhari dan Muslim)

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan enam cara menurut islam, yaitu melalui jual beli, waris, hibah, *ihyaul mawat* (menghidupkan tanah yang mati), *tahjir* (membuat batas pada tanah mati), *iqtha'* (pemberian negara kepada rakyat). Dalam pandangan Islam, prinsip dasar kepemilikan tanah adalah karena pemanfaatan tanah itu sendiri. Dalam pandangan Islam, cara-cara yang sah untuk memiliki tanah adalah melalui pewarisan tanah yaitu pemberian hak milik tanah dari orang yang telah meninggal kepada ahli warisnya. Tanah warisan adalah hak milik yang sah, dimana seseorang boleh memanfaatkannya, menjualnya, dan mewariskannya kembali kepada ahli waris berikutnya.

*Al-iqtha'* ada tiga macam yaitu, pertama *iqtha' tamliik* yaitu lahan yang dipasrahkan menjadi hak orang yang dipasrahi. Kedua, *iqtha' istighlaal* yaitu orang yang dipasrahi hanya berhak mengeksploitasi lahan yang dipasrahkan kepadanya, namun status lahannya tetap milik negara. Ketiga, *iqtha' irtifaaq* yaitu orang yang dipasrahi hanya berhak menggunakannya saja, sedangkan lahannya tidak menjadi miliknya. *Iqtha' tamlik* ada tiga macam yaitu lahan yang dipasrahkan berupa lahan mati, lahan yang dipasrahkan berupa lahan yang difungsikan dan yang ketiga lahan yang dipasrahkan berupa blok tambang. Sedangkan *iqtha' istighlaal* yaitu seperti lahan yang dibebani *al-kharaj* (pajak bumi).



Kepemilikan terhadap harta ada tiga macam, yaitu:

- a. Kepemilikan penuh, yaitu penguasaan dan pemanfaatan terhadap benda atau harta yang dimiliki secara bebas dan dibenarkan secara hukum.
- b. Kepemilikan materi, yaitu kepemilikan seseorang terhadap benda atau barang terbatas kepada penguasaan materinya saja.
- c. Kepemilikan manfaat, yaitu kepemilikan seseorang terhadap benda atau barang terbatas kepada pemanfaatannya saja, tidak dibenarkan secara hukum untuk menguasai harta itu.

#### 2.1.2. Pendaftaran Kepemilikan

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan kejelasan status terhadap tanah. Pendaftaran akan menjadi bukti yang kuat bagi kepemilikan seseorang atas bidang tanah tertentu dengan status hak milik. Dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri agraria. Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah meliputi:

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

Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) mengatur bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat

bukti mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk memenuhi syarat mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Permohonan tersebut harus disertai bukti kepemilikan/dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan. Alat-alat bukti tersebut yang dimaksudkan dapat berupa :

1. Surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
2. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
3. Sertifikat hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan

hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.

4. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
5. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan.
6. Akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.
7. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan.
8. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
9. Surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Jika bukti tertulis kepemilikan sebidang tanah tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Adjudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Dalam hal tidak tersedianya secara lengkap alat-alat pembuktian diatas, maka Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997, memberi jalan keluar dengan mengganti

ketidaksediaan bukti kepemilikan sebidang tanah tersebut dengan bukti penguasaan fisik atas tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam melakukan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor. 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, pejabat tersebut antara adalah PPAT yang berperan dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian hak tanggungan atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang berperan dalam hal pembuatan akta ikrar wakaf tanah hak milik, pejabat dari kantor lelang yang berperan dalam hal pembuatan berita acara lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan Panitia Ajudikasi yang berperan dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis.

## **2.2.**

### **Peralihan Kepemilikan**

### 2.2.1. Pengertian Peralihan Kepemilikan

Bentuk peralihan hak milik atas tanah dan atau bangunan adalah penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan fisik ataupun materil termasuk pembangunan untuk kepentingan umum atau fasilitas yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima peralihan. Perbuatan hukum itu mungkin jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat. Pada jual beli, tukar menukar dan hibah hak milik yang bersangkutan beralih sewaktu pemiliknya masih hidup, sedangkan pada pemberian dengan wasiat peralihan haknya terjadi setelah pemiliknya meninggal dunia. Pada jual beli yang empunya menerima penggantian berupa uang, pada tukar menukar gantinya berupa benda lain, sedang pada hibah tidak menerima penggantian apa-apa.

Dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 diatur dasar hukum pemindahan (peralihan) hak atas tanah, yaitu dalam pasal-pasal (20), (28), (35), dan (43). Pasal (20) ayat 2 yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal (28) ayat 3 yaitu hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal (35) ayat 3 yaitu hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### 1) Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa adalah *al-bai'*, *al-tijarah*, dan *al-mubadalah*. Menurut istilah, yang dimaksud dengan jual beli adalah menukar barang

dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas saling merelakan dan dibenarkan dalam syara'. Sesuai dengan syara' maksudnya adalah memenuhi persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syariah.

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-ba'i* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan "saling tukar menukar harta dengan harta melalui cara tertentu". Cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dari penjual), atau boleh juga melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli.

Definisi lain dikemukakan ulama Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah. Menurut mereka, jual beli adalah "saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan."

Para ulama fiqh mengatakan bahwa hukum asal dari jual beli adalah *mubah* (boleh). Akan tetapi, pada situasi-situasi tertentu, menurut Imam Asy-Syatibi (w.790 H), pakar fiqh Maliki, hukumnya berubah menjadi wajib. Imam Asy-Syatibi memberi contoh ketika terjadi praktek *ihtikar* (penimbunan barang sehingga stok barang hilang dari pasar dan harga melonjak naik).

Dari Suhaib Ibnu Rumi ra bahwa Rasulullah saw bersabda,

حَرِّبْنَا بَعْدَ مَا قَدْ تَوَهَّنَتْ رَدَّخَ بَيْتِ بَاثُ بِشْرِنَبْتِ لِحَاحِ خِ لِحَالِ عُنْبَسِ أَحْلَتِ دَح  
 يَفَالِ مَثَلِ هَرِي لُهَعَلَّ عَلَى الْهَرَلِ لِلَّوْسِ رَلَا قِ: لِهَاتِي بَأَنْبَعِي هُ صِنْ بَعِ لِ الصِّنْ عَدُوَانِ ب  
 عِي بَ لَيْتَلِي لِي لَعَلَّ شَلِ أَرَبُّ ظَالِ عَ خَلَّ وَا قُمْ لَ اِطِ لِي مَجْعَ لِي إِبْلُ رَابِ لَ اِ

Artinya : *Dari Hasan Ibnu ‘Ali al-Khallal dari Bisyr Ibn Tabit al-Bazzar dari Nasru Ibnu Qasim dari Abdurrahman Ibnu Daud dari Shlih Ibnu Suhaib dari ayahnya berkata, telah bersabda Rasulullah SAW : Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, mudharabah, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.* (HR. Ibnu Majah).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi pengertian jual beli dapat diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Sedangkan menurut hukum adat, untuk sahnya perjanjian maka boleh dilakukan “panjar” berupa uang atau benda yang diserahkan oleh calon pembeli kepada penjual. Jual beli mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dengan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli, tanah mana yang akan dijual dan berapa harganya, dan kapan jual beli akan dilakukan.

Menurut pengertian hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk



selama-lamanya pada waktu pembeli menyerahkan harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, atau dengan kata lain pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Maka dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan nyata.

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'. Menurut jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu :

1. Ada orang yang berakad (penjual dan pembeli)
2. Ada *sighat* (lafal *ijab* dan *qabul*)
3. Ada barang yang dibeli
4. Ada nilai tukar pengganti barang

Pada dasarnya penjualan tanah sama saja dengan transaksi lainnya, cuma yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah adalah kepemilikan dari tanah tersebut. Apabila tanah itu milik pribadi, maka si pemilik dapat menjualnya kepada pihak lain, sedangkan apabila status dari tanah tersebut adalah tanah negara, maka yang dapat menjualnya adalah negara, karena negara mempunyai hak yang penuh terhadap aset negara tersebut.

Setelah melakukan jual beli maka kedua belah pihak penjual dan pembeli mendatangi kantor PPAT untuk membuat akta tanah yang telah dijual. Mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa. Penjual harus mempunyai wewenang untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak

atas tanah yang dijual itu. PPAT harus memastikan kedua hal tersebut. PPAT dapat meminta Kepala Desa atau seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual untuk menyaksikan pembuatan akta tersebut. Maka dalam hal ini khususnya kepala desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan, tetapi juga harus mengetahui bahwa status tanah yang dijual tersebut memang benar tanah hak milik dan penjual berwenang untuk menjualnya.

Untuk maksud jual beli kepada PPAT harus diserahkan antara lain sertifikat tanah yang akan dijual, surat tanda bukti pembayaran pendaftaran jual beli yang akan diadakan itu, biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung kepada KPT (Kepala Pendaftaran Tanah), dapat pula dibayar langsung kepada kantor pos. Oleh karena biasanya belum diketahui secara pasti berapa biaya yang wajib dibayar, maka pembayaran itu baru merupakan uang muka. Kewajiban untuk menyerahkan sertifikat dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali. Setelah menerima dan memeriksa segala surat yang bersangkutan, maka langkah selanjutnya ialah pendaftaran jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertifikat.

Tanah Indonesia yang belum pernah didaftar, tidak wajib diminta sertifikatnya, tetapi jika tanah itu telah dijual, dihibahkan, diwarisi, maka tanah itu wajib didaftarkan. Jika tanah itu akan dijual atau dihibahkan atau ditukar, maka harus diurus dulu sertifikatnya. Setelah sertifikat selesai barulah dapat dilakukan jual beli dan PPAT dapat membuat sertifikatnya. Kemudian barulah tanah tersebut dapat dijual belikan.

## 2) Hibah

Secara bahasa, hibah berarti pemberian atau hadiah, yang dilakukan secara sukarela untuk mendekatkan diri dengan Allah tanpa mengharap balasan apapun. Jumhur ulama mendefinisikan hibah dengan:

طَائِفَةٌ حَالِ الْإِحْسَانِ وَكَفَيْهِمْ مَسْتَلِفٌ يَفْتَقِعُ

Artinya: *Akad yang mengakibatkan pemilikan harta tanpa ganti rugi, yang dilakukan seseorang dalam kehidupan hidup kepada orang lain secara sukarela.*

Hibah merupakan suatu perbuatan tolong menolong untuk kebajikan antara sesama manusia. Para ulama fiqh mengatakan hukum hibah adalah sunat berdasarkan firman Allah:

يَأْتِيهِمْ مِّنْهُم مَّا كَانُوا يَكْفُونَ فَمِنْهُمْ مَّن يَشْتَرِي مِمَّا كَانُوا يَكْفُونَ

Artinya: *...Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu. (QS. An-Nisa ayat 4)*

Dan dalam sabda Rasulullah SAW:

بِشَوْقٍ عَيْنِي بَدْمٍ حَمَابٍ عَلُوْبُلْدَالِ يَفْقُوِي حَلْدَسِ حَلْبِ دَمِ حُرْكَ بُوْبُفُوْفِ اِحْلَالِ لِدَبِ عِ بِلْفَأَرْبِ خِ  
بِسِوَمِ نِ يَرْصَمِلِي عَامَسِ نِ بَمَامِ ضِلْنِ يَمِ رَضِ حَلِي كِبِ ذَبِ دَمِ حَامِ ثِي رُوْدِلِ اِدْمِ حَمِ سَابِ عِ ا  
اوباح لقداهت : لاقم لسهوي له على ليل ييب ن ل ان قري رهيب ان عن ادرو

Artinya: *Dari Abu 'Abdillah al-Hafiz dan Abu Bakar Ahmad Ibnu al-Hasan al-Hiriy berkata, dari Abu 'Abbas Muhammad Ibnu Ya'qub dari al-'Abbas Ibnu Muhammad ad-Duri dari Muhammad Ibnu Bakir al-Hazarmi dari Dhimam Ibnu Isma'il al-Mashri dari Musa Ibnu Wardani dari abu Hurairah dari Nabi SAW bersabda: Saling memberi hadiahlah kemudian saling mengasihi.* (HR. Al-Bukhari, an-Nasa'i, al-Hakim, dan Baihaqi)

Para ulama mengatakan bahwa hibah dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat. Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa rukun hibah itu adalah *ijab*, *qabul* dan *qabd* (harta itu dapat dikuasai langsung). Jumhur ulama berbeda pendapat tentang hal ini, jumhur mengemukakan bahwa rukun hibah itu ada empat, yaitu orang yang menghibahkan, harta yang dihibahkan, lafaz hibah, dan orang yang menerima hibah. Orang yang menghibahkan hartanya haruslah orang yang cakap hukum, yaitu balig, berakal dan cerdas. Oleh sebab itu, anak kecil dan orang gila tidak sah hibahnya. Sedangkan syarat barang yang dihibahkan adalah harta yang dihibahkan ada ketika akad berlangsung. Para ulama mengemukakan bahwa segala yang sah diperjual belikan maka barang itu sah dihibahkan. Harta yang dihibahkan itu bernilai harta menurut syara', harta itu merupakan milik orang yang menghibahkan, harta yang dihibahkan itu dapat dikuasai langsung oleh penerima hibah.

Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa akad hibah itu tidak mengikat. Oleh sebab itu, pemberi hibah boleh saja mencabut kembali hibahnya. Sedangkan menurut Jumhur, pemberi hibah tidak boleh menarik kembali hibahnya dalam keadaan apapun, kecuali apabila pemberi hibah itu adalah ayah dan penerima hibah itu adalah anaknya sendiri. Seperti dalam sabda Rasulullah SAW,

شَطَّ عَيْطُ عُمَيْدُجٍ رَلِّحَ يَا لَلْمَقْدِهِ هِيَ لَهَّ عَلَيَّ صَيِّ نَلَيْتِي دَنِعَ لَعَفَ رَيِّمُ نُبَا وَ  
هُ دَنِي وَطَّ عُمَيْدُجَا وَ لَأَلَّهِي فِجْ رِي

Artinya: *Dari Ibnu ‘Umar dari Nabi SAW bersabda: Tidak seorang pun yang boleh menarik kembali pemberiannya, kecuali pemberian ayah kepada anaknya.*  
(HR. Abu Daud, Ibnu Majah, at-Tirmizi, dan an-Nasa’i).

### 2.2.2. Prosedur Peralihan Kepemilikan

Pemindahan hak atas tanah memerlukan izin dari instansi pemberi izin. Instansi pemberi izin adalah pejabat yang mempunyai wewenang untuk memberi keputusan tentang permintaan izin pemindahan hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha, yaitu pejabat pembuat akta tanah. Sebelum diperoleh izin dari permintaan pemindahan hak tersebut tidak akan didaftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan.

Izin pemindahan hak atas tanah diminta oleh yang berkepentingan secara tertulis dengan bantuan dan perantaraan PPAT, oleh dan di hadapan siapa akta pemindahan haknya dibuat. Surat permohonan tersebut dibuat dalam empat rangkap (satu diantaranya bermaterai) menurut contoh yang dilampirkan pada peraturan ini dan memuat keterangan tentang diri pemohon, suami/istri, dan anak-anaknya, yang masih menjadi tanggungannya serta peruntukan tanah yang bersangkutan. Dua lembar permohonan izin tersebut yang bermaterai disampaikan oleh PPAT kepada

instansi pemberi izin yang bersangkutan, dengan disertai selemba salinan akta pemindahan hak yang dibuatnya. Selemba permohonan izin itu harus dilampirkan pula pada akta pemindahan hak yang bersangkutan, yang harus dikirimkan oleh PPAT kepada KKPT yang bersangkutan. Selemba permohonan izin itu dipegang oleh pemohon.

PPAT wajib menyelenggarakan daftar tentang permohonan-permohonan izin pemindahan hak. Dalam waktu satu minggu setelah menerima warkah-warkah tersebut, maka KKPT memberitahukan hal itu kepada instansi pemberi izin yang bersangkutan, menurut acara yang ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah. Pemberitahuan yang dimaksud memuat pula keterangan tentang:

- a. Tanah atau benda-benda yang telah terdaftar atas nama pemohon, suami/istri, dan anak-anaknya, yang masih menjadi tanggungannya.
- b. Kewarganegaraan pemohon, sebagaimana terdaftar dalam daftar buku tanah.

Instansi pemberi izin yang menerima pemberitahuan tersebut, wajib memberikan tanda penerimaan kepada KKPT, menyelenggarakan daftar tentang permohonan-permohonan izin pemindahan hak yang diterimanya, menyelesaikan permohonan-permohonan izin pemindahan hak yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.

Pemberian izin atau pemindahan hak atau penolakannya dinyatakan oleh instansi pemberi izin pada surat permohonan izin yang bersangkutan, dengan membubuhi kata-kata sebagai berikut:

“Permohonan tersebut di atas ditolak/diizinkan dengan syarat, bahwa jika ternyata keterangan-keterangan tersebut tidak benar, maka izin ini menjadi batal dengan sendirinya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dilakukannya tuntutan pidana terhadap pemohon.”

Selemba surat permohonan yang bermaterai, yang telah dibubuhi catatan tersebut, segera disampaikan oleh instansi pemberi izin kepada KKPT yang bersangkutan. Kepada PPAT yang bersangkutan disampaikan pula pemberitahuan tertulis tentang pemberian izin atau penolakannya itu, untuk dilanjutkan kepada pemohon.

Jika setelah lampau waktu tersebut, instansi pemberi izin tidak menyampaikan suatu keputusan kepada KKPT, dalam bentuk pemberitahuan, bahwa soalnya masih dalam penyelesaian, maka permohonan izin pemindahan hak yang bersangkutan dianggap telah dikabulkan. Mengenai permohonan izin yang wewenang untuk memutusnya ada pada Kepala Agraria Daerah dan Kepala Pengawas Agraria, maka waktu yang dimaksudkan adalah 2 (dua) bulan, Kepala Inspeksi Agraria adalah 3 (tiga) bulan, dan Menteri Agraria adalah 4 (empat) bulan, terhitung mulai tanggal dimulainya pemberitahuan dari KKPT. Jika instansi pemberi izin menyampaikan pemberitahuan yang dimaksudkan, maka permohonan izin yang bersangkutan wajib diselesaikan oleh Kepala Agraria Daerah, Kepala Pengawas Agraria, dan Kepala Inspeksi Agraria dalam waktu satu 1 (bulan) dan diselesaikan oleh Menteri Agraria dalam waktu 2 bulan, setelah berakhirnya jangka waktu tersebut permohonan ini

masih belum lagi diselesaikan dalam waktu itu, maka permohonannya dianggap telah diizinkan.

### 2.2.3. Pihak yang Berwenang Melakukan Peralihan Hak Milik

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1 PP 37/1998).

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Kode etik profesi PPAT disusun oleh Organisasi PPAT dan/atau PPAT Sementara dan ditetapkan oleh Kepala BPN yang berlaku secara nasional (Pasal 69 Perka BPN 1/2006). Organisasi PPAT saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Profesi PPAT, disebutkan bahwa *Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang*



*ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti.*

Camat sebagai PPAT sementara dalam prakteknya juga banyak membuat dan menandatangani akta-akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi, padahal kewenangan tersebut menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata hanyalah dimiliki oleh notaris selaku pejabat umum. Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara hanya berhak dan berwenang untuk membuat dan menandatangani akta-akta tertentu. Camat tidak berhak untuk membuat dan menandatangani akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi yang belum bersertifikat, dan kelemahan akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi yang belum bersertifikat yang diperbuat oleh camat bukanlah merupakan akta otentik tentang peralihan. Camat untuk membuat dan menandatangani akta peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi terhadap tanah negara yang belum bersertifikat maka kekuatan akta tersebut tetap sah dan berkekuatan hukum.

Pengangkatan seorang camat sebagai PPAT Sementara adalah untuk memenuhi kekurangan PPAT pada daerah tertentu, maka perlu dipertimbangkan juga mengenai latar belakang pendidikan dari camat itu sendiri, Karena pendidikan camat sangat mempengaruhi kesanggupan seorang camat dalam perannya sebagai Pejabat PPAT. Dengan pendidikan yang memberikan keterampilan khusus dan pengetahuan

yang luas tentang hukum tanah, maka pelaksanaan peran dan kewajibannya sebagai PPAT Sementara akan terpenuhi.

Berdasarkan Pasal 5 ayat 3 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, menyebutkan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus "*Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.*"

Wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah tepencil, hal ini untuk memudahkan masyarakat untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.



## **BAB TIGA**

### **PERALIHAN HAK MILIK TANAH DI HADAPAN NOTARIS**

#### **3.1. Tugas Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Selain membuat akta-akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan, notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*waarmerking*), membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan membuat akta risalah lelang.

Sebelum menjalankan jabatannya, seorang notaris harus mengucapkan sumpah (janji dan keterangan/pernyataan) di hadapan Gubernur dari daerah di mana notaris itu bertempat kedudukan. Dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris harus mengindahkan berbagai peraturan hukum yang berlaku. Kepastian akta notaris tidak boleh melanggar hukum sebab notaris harus bekerja sesuai dengan sumpahnya.

Jabatan notaris adalah jabatan kepercayaan. Undang-undang telah memberi kewenangan kepada para notaris yang begitu besar untuk membuat alat bukti yang otentik, karenanya ketentuan-ketentuan dalam UU Jabatan Notaris begitu ketat dan penuh dengan sanksi, baik itu sanksi administrasi maupun sanksi pidana tanpa mengurangi kemungkinan diterapkannya sanksi pemberhentian sementara sampai pada tahap pemecatan.

Pengawasan notaris diharapkan oleh pembentuk Undang-undang Jabatan Notaris agar para notaris dalam menjalankan jabatannya dapat lebih meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat. Pengawasan baik preventif dan represif diperlukan bagi pelaksanaan tugas notaris sebagai pejabat umum. Fungsi preventif dilakukan oleh negara sebagai pemberi wewenang yang dilimpahkan pada instansi pemerintah. Fungsi represif dilakukan oleh organisasi profesi jabatan notaris dengan acuan kepada UUN dan Kode Etik Notaris.

Pengawasan notaris diatur dalam Pasal 67-81 UUN, yang intinya adalah pengawasan dilakukan oleh menteri dan dalam melaksanakan pengawasan tersebut menteri menunjuk Majelis Pengawas, yang terdiri dari Majelis Pengawas Daerah,

Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Pusat. Majelis pengawas terdiri dari 3 unsur yaitu unsur dari Pemerintah, organisasi notaris dan akademisi.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, sebagaimana terdapat pada akta otentik, maka menurut ketentuan yang terdapat pada Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. akta itu harus dibuat oleh dan di hadapan seorang pejabat umum
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
3. pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Apabila persyaratan itu tidak dipenuhi, maka otentisitasnya hilang atau dengan kata lain, bahwa setiap kelalaian mengakibatkan suatu akta tidak sah.

Notaris memperoleh kekuasaan itu langsung dari kekuasaan eksekutif, yaitu dari badan pengadilan, oleh karena notaris termasuk dalam pengawasan badan-badan pengadilan. Notaris diangkat untuk dan atas permintaan dari orang-orang yang melakukan tindakan hukum, hadir sebagai saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang mereka lakukan dan untuk menuliskan apa yang disaksikannya itu, sebagaimana jurusita adalah petugas dari pengadilan, pegawai catatan sipil merupakan administrator pada kantor catatan sipil, demikian juga notaris adalah saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Di dalam Pasal 20 ayat 1 Peraturan Jabatan Notaris misalnya ditentukan, bahwa

notaris tidak diperbolehkan untuk membuat akta, dimana notaris sendiri, istrinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun secara kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

### **3.2. Praktek Peralihan Hak Milik di Hadapan Notaris**

Dalam melakukan tugasnya sebagai pencatat peralihan hak milik atas tanah, notaris harus membacakan akta yang dibuatnya itu kepada para penghadap dan para saksi. Pembacaan ini merupakan bagian dari *verlijden* (pembacaan dan penandatanganan). Apabila seorang atau lebih dari para penghadap tidak mengerti bahasa, dalam mana akta itu dibuat, maka akta itu akan diterjemahkan kepada mereka oleh notaris dan apabila notaris tidak dapat melakukannya, akan diterjemahkan oleh seorang penerjemah.

Segera sesudah itu, akta itu harus ditanda tangani oleh masing-masing penghadap, kecuali jika mereka menerangkan tidak dapat membubuhkan tanda tangannya atau untuk itu berhalangan, dalam hal-hal mana keterangan mereka mengenai itu, demikian juga alasan dari halangan itu harus diberitahukan secara tegas dalam akta. Oleh karena akta itu dibuat oleh notaris maka pembacaannya juga harus dilakukan oleh notaris sendiri dan tidak disuruh bacakan oleh asisten atau pegawai notaris, sebagaimana juga kadang-kadang terjadi dalam praktek notaris tertentu.

Asisten atau pegawai notaris tidak memiliki apa yang dimiliki oleh notaris sebagai pejabat umum yang kepadanya oleh undang-undang diberikan kepercayaan.

Hendaklah disadari bahwa hanya apabila notaris sendiri melakukan pembacaan dari akta itu, para pihak di satu pihak mempunyai jaminan, bahwa mereka menandatangani apa yang mereka dengar sebelumnya yang dibacakan oleh notaris dan di lain pihak para penghadap dan juga notaris memperoleh keyakinan, bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap.

Seperti yang telah disebutkan pada bab sebelumnya, proses peralihan hak milik harus adanya persetujuan atau kerelaan tanpa paksaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad, dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan yang dilakukan melalui perantaraan pejabat yang berhak dalam hal ini. Para pihak dan juga notaris tidak boleh melakukan kecurangan ataupun tindakan sewenang-wenang yang dapat menimbulkan kerugian pihak lainnya. Jika salah satu pihak ataupun notaris melakukan kecurangan atau penipuan yang dapat menimbulkan kerugian pihak lain, maka pihak yang dirugikan tersebut berhak untuk menuntut ganti rugi yang telah dilakukan terhadapnya, karena hak seseorang itu tidak boleh disalah gunakan oleh orang lain. Dalam kasus ini, notaris tidak membacakan akta jual beli yang dibuatnya di hadapan pihak penjual tanah tersebut, hal ini tidak sesuai dengan prosedur sebenarnya.

Hak adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Dengan demikian, apa yang dinamakan dengan hak itu sah apabila dilindungi oleh sistem



hukum. Lebih lanjut, Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa, hak merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek hukum. Dengan perlindungan hukum tersebut, maka subjek hak dapat menuntut haknya terhadap setiap gangguan pihak lain, dengan kata lain, hubungan hukum antara subjek hukum dan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan memiliki keterkaitan diantara keduanya dalam hukum.

Dalam hal ini, Syarifuddin meminjam sertifikat tanah milik Ibu Ade SURIANTI, dan dalam waktu 3 bulan akan dikembalikan, namun kemudian setelah 3 bulan Syarifuddin tidak mengembalikan sertifikat tersebut. Ibu Ade baru mengetahui bahwa sertifikatnya telah dilelang oleh Bank Muamalat setelah menerima surat Penetapan Jadwal Lelang dikarenakan kreditnya macet dan sertifikat tersebut bukan lagi atas nama Ibu Ade namun telah diganti nama menjadi milik Syarifuddin. Sedangkan Ibu Ade mengaku bahwa tanah miliknya tersebut tidak pernah dijual kepada siapapun, dan kepada Syarifuddin ia pinjamkan bukan dijual, dan Ibu Ade mengaku tidak pernah menjumpai notaris untuk menandatangani akta jual beli tanah miliknya. Ibu Ade mengaku telah beberapa kali mencoba untuk menghubungi Syarifuddin tapi usahanya itu sia-sia karena Syarifuddin selalu menghindar dan alamat rumahnya pun telah pindah tanpa ada kabar yang jelas tentang keberadaannya.

Menurut hukum, syarat akan sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah harus adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, untuk mengadakan perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian dalam bentuk tertulis yang berupa akta yang dibuat di hadapan pejabat khusus dalam hal ini yaitu notaris. Para pihak

harus memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan. Apa yang diperjanjikan antara kedua belah ini harus dengan jelas dicantumkan dalam akta, baik itu mengenai luas tanah, letak, sertifikat, dan hak-hak serta kewajiban kedua belah pihak. Dalam mengadakan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian tersebut harus jelas dan berdasarkan keinginan kedua belah pihak.

Menurut penuturan dari Pengacara Yahya Alinsa yang menjadi pengacara Ade SURIANTI, Syarifuddin melakukan ganti nama pada sertifikat tersebut melalui Notaris Nurdhani dengan membuat akta jual beli terhadap tanah tersebut, yang mana pihak notaris mendatangi rumah Ade untuk meminta tanda tangan surat jual beli tersebut, pada saat didatangi pihak notaris untuk penandatanganan surat jual beli, Notaris Nurdhani tidak membacakan isi akta yang dibawanya itu dan Ade langsung menandatangani tanpa membaca isi surat tersebut, maka dalam hal ini tindakan ini tidak bisa dikatakan sebagai pemalsuan tapi lebih pada kelalaian Ade, karena tanda tangan para pihak adalah tanda tangan asli bukan suatu rekayasa. Jadi, proses peralihan hak milik sertifikat tanah ini adalah sah menurut hukum. Setelah mengetahui akta tanahnya telah diganti nama, Ade melaporkan hal ini kepada pihak yang berwajib. Namun, ketika Ade melaporkan kejadian ini kepada pengadilan, Ade sulit membuktikan karena surat-surat tentang tanahnya itu sudah diberikan kepada Syarifuddin pada saat dipinjam.

Analisa penulis terhadap pihak yang melakukan kecurangan dalam hal ini bukan tidak ada pengetahuan tentang hukum tetapi hal ini dilakukan dengan

mengabaikan ketentuan yang berlaku dan melanggar etika profesi notaris. Meskipun pihak tergugat ini tahu bahwa kecurangan itu adalah sangat dilarang dalam hukum Islam dan bertentangan dengan hukum syara' begitu juga dalam hukum positif karena praktik yang dilakukannya ini mengandung unsur penipuan, dimana penipuan merupakan salah satu perbuatan yang tercela dan sangat merugikan pihak lain.

Seseorang yang menjadi korban penipuan berhak untuk meminta ganti rugi atas apa yang telah diperbuat terhadapnya dan pelaku penipuan wajib membayar ganti rugi tersebut.

Melakukan perniagaan dengan didasari kebatilan, membunuh dan aniaya maka akan dikenai sanksi di dunia dan akhirat. Merupakan suatu perbuatan yang haram mengambil barang milik orang lain, apalagi menggugatnya dengan tujuan untuk bisa dimiliki dan dikuasai secara pribadi. Jika ingin memperolehnya maka harus dengan cara-cara yang dibenarkan dalam hukum Islam.

### **3.3. Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Peran Notaris sebagai Peran Pencatat**

Menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris, setiap notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah, yang salah satu isinya adalah *bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris*. Berarti kode etik profesi notaris merupakan pedoman sikap dan tingkah laku jabatan notaris. Kode Etik Notaris ditetapkan oleh Organisasi Notaris yang terdapat

dalam Pasal 83 ayat 1 UUJN. Organisasi Notaris satu-satunya yang diakui oleh Pemerintah adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Notaris adalah suatu profesi kepercayaan dan berlainan dengan profesi pengacara, dimana notaris dalam menjalankan jabatannya tidak boleh memihak. Oleh karena itu, dalam jabatannya kepada yang bersangkutan dipercaya untuk membuat alat bukti yang mempunyai kekuatan otentik. Dengan demikian, peraturan atau undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris telah dibuat sedemikian ketatnya sehingga dapat menjamin tentang otentisitasme akta-akta yang dibuat dihadapannya. Untuk menjaga kualitas pelayanan kepada masyarakat, maka Asosiasi Profesi Notaris seperti Ikatan Notaris Indonesia membuat kode etik yang berlaku terhadap para anggotanya.

Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa "*Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.*"

Seorang notaris di dalam menjalankan jabatannya sekalipun ia telah memiliki keterampilan hukum yang cakap, akan tetapi jika tidak dilandasi tanggung jawab dan martabat jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat umum. Seorang notaris yang tidak bertanggung jawab dan tidak menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya bagi orang dan masyarakat yang dilayaninya. Tanpa adanya integritas dan moral yang baik, tidak mungkin dapat diharapkan adanya tanggung jawab dan etika profesional yang tinggi yang harus dimiliki oleh setiap notaris, oleh karena tanggung jawab dan etika profesional pada gilirannya harus dilandasi oleh integritas dan moral yang baik. Apabila terdapat persyaratan-persyaratan ini, maka barulah dapat diharapkan seorang notaris dapat melakukan tugasnya dengan baik, sesuai dengan tuntutan hukum dan kepentingan masyarakat. Menurut Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris, Kewenangan pengawasan pelaksanaan dan penindakan kode etik notaris ada pada Dewan Kehormatan yang berjenjang mulai dari tingkat daerah, wilayah, dan pusat.

Seperti yang terdapat dalam hadis Rasulullah SAW yang artinya: *Diriwayatkan dari Sa'id bin Zaid bin Amr bin Nufail ra, dia telah berkata: sesungguhnya Rasulullah SAW pernah bersabda: "barangsiapa mengambil sejengkal tanah secara paksa (merampas), Allah akan mengalungkan tujuh lapis bumi di lehernya pada hari kiamat nanti."* (HR. Muttafaun 'Alaih)

Suatu harta dikatakan baik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu diperoleh dengan cara yang sah dan dipergunakan dengan dan untuk yang baik-baik di jalan Allah SWT. Islam adalah agama yang lengkap yang mengatur semua bidang kehidupan. Dalam Islam, masalah ekonomi dan agama adalah suatu hal yang tidak dapat dipisahkan, manusia harus merujuk kepada ketentuan syariah dalam melakukan kegiatan ekonomi, tidak terkecuali dalam hal memperoleh harta. Maka dari itu, baik dalam bekerja, berbisnis dan berinvestasi dalam rangka mendapatkan harta harus memilih jalan yang halal sekalipun jika dilihat dari sudut pandang keduniaan jalan tersebut memberikan keuntungan yang sedikit dibandingkan dengan jalan yang dilarang oleh Islam.

Menurut pendapat Ibnu Taimiyah, “dasar dari akad adalah keridhaan kedua belah pihak.” Artinya, jika kedua belah pihak merasa ridha maka transaksi ini sah dilakukan. Dengan demikian jelaslah bahwa keridhaan merupakan unsur yang sangat diperhatikan dalam semua transaksi atau kerja sama, sebab keridhaan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Namun untuk memperoleh keabsahan menurut hukum positif, akad jual beli harus dilakukan di hadapan notaris, karena akad yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik yang mengandung kekuatan hukum. Akan tetapi, tidak sedikit terjadi masalah yang timbul sekarang ini karena banyak notaris yang tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, seperti yang terjadi pada kasus ini, yang sepenuhnya disebabkan oleh tindakan notaris yang melanggar etika profesi notarisnya.

Setiap akad yang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak, dimana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing atas apa yang telah diperjanjikan pada saat akad berlangsung. Maka dapat dikatakan bahwa setiap akad adalah tindakan hukum. Tindakan hukum adalah semua yang timbul dari seseorang yang sesuai kehendaknya, baik itu berupa perbuatan maupun perkataan yang mempunyai akibat hukum.

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.

Menyadari pentingnya nilai dan arti penting tanah, para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substantial di dalam konstitusi, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagai berikut “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dalam konteks perekonomian modern, proses pemindahan hak milik sebaiknya dilakukan oleh negara atau pemerintah atau pejabat pemerintah yang berwenang, sebab jika setiap individu diperkenankan bertindak sendiri-sendiri maka hal ini dapat menimbulkan kekacauan. Dalam hal ini yang berwenang mengalihkan

tanah adalah notaris dalam hal ini dibawah naungan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 43 ayat (2) yang menyatakan “hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.



## **BAB EMPAT PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terhadap kedudukan notaris sebagai pencatat peralihan hak milik atas tanah menurut hukum Islam dan hukum positif dapat diambil beberapa kesimpulan antara lain:

1. Praktek peralihan hak milik tanah ini dilakukan melalui akad jual beli melalui perantaraan notaris. Namun pemiliknya tidak mengakui bahwa ini adalah jual beli, tetapi menyebutnya dengan penipuan karena pada awalnya sertifikat tanah tersebut dipinjam dan si pemilik tidak berniat untuk menjualnya kepada pihak manapun dan pada saat notaris meminta tanda tangan pada akta jual beli yang dibuatnya atas permintaan dari peminjam, notaris tersebut tidak membacakan isi akta tersebut di hadapan pemilik tanah, dan pemilik tanah sendiri juga tidak membacakan akta tersebut dan langsung menanda tangannya.
2. Notaris adalah pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang diakui oleh pemerintah secara yuridis. Dalam melakukan tugas tersebut, seorang notaris terikat dengan sumpah jabatan yang telah diucapkannya, hal ini bertujuan untuk menjaga nama baik dan etika profesi notaris. Dalam Islam juga sangat menjunjung tinggi tanggung jawab terhadap pekerjaan, karena apa yang dilakukan seseorang di dunia akan dimintai pertanggung jawaban di hari esok di hadapan Allah SWT. Jual beli dalam Islam tidak disyaratkan dilakukan di hadapan notaris, namun dalam hukum positif, hal ini dilakukan untuk mendapat

kepastian hukum karena adanya akta otentik yang dibuatkan oleh notaris. Jabatan notaris adalah jabatan kepercayaan, maka seorang notaris harus menjaga kepercayaan yang ada pada dirinya. Dalam kasus ini, notaris telah melanggar sumpah yang telah diucapkannya itu dan juga melanggar kode etik pofesi, serta tidak menjalankan tugasnya dengan baik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terhadap kedudukan notaris sebagai pencatat peralihan hak milik atas tanah menurut hukum Islam dan hukum positif dapat disarankan oleh penulis antara lain:

1. Seharusnya dalam melakukan proses peralihan hak milik tanah, seorang notaris harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak yang berakad, dan dalam membuat akta jual beli, pada saat meminta para pihak untuk menanda tangani akta tersebut, notaris harus membacakannya terlebih dahulu di hadapan para pihak, hal ini bertujuan agar para pihak memperoleh jaminan dan keyakinan bahwa yang ditanda tangani itu adalah akta yang dibuat oleh notaris sesuai dengan kehendak dan maksud dari para pihak. Maka di kemudian hari tidak ada pihak yang merasa dirugikan.
2. Seorang notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pencatat dalam proses peralihan hak milik tanah, harus berperan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku demi menjaga nama baik profesi kenotariatan dan

menjaga kode etik notaris, jika melakukan pelanggaran ataupun kesalahan maka akan dikenakan sanksi secara hukum di dunia dan mendapat ganjaran hari esok di hari akhir.

3. Bagi masyarakat yang ingin melakukan perbuatan hukum di hadapan pihak yang berwenang, seharusnya agar lebih berhati-hati karena tidak sedikit para pejabat umum sekarang ini yang melakukan tugas tidak sesuai dengan peraturan yang ada.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB SATU : PENDAHULUAN</b>	
1.1.....	Latar
Belakang Masalah .....	1
1.2.....	
Rumusan Masalah .....	4
1.3.....	Tujuan
Penelitian.....	5
1.4.....	
Penjelasan Istilah.....	5
1.5.....	Kajian
Pustaka .....	8
1.6.....	Metode
Penelitian.....	10
1.7.....	
Sistematika Pembahasan.....	13
<b>BAB DUA : KONSEP PERALIHAN HAK MILIK MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF</b>	
2.1. Konsep Kepemilikan .....	17
2.1.1. Pengertian Hak Milik dan Sebab-Sebab Kepemilikan .....	18
2.1.2. Pendaftaran Kepemilikan.....	27
2.2. Peralihan Kepemilikan .....	32
2.2.1. Pengertian Peralihan Kepemilikan .....	32
2.2.2. Prosedur Peralihan Kepemilikan .....	41
2.2.3. Pihak yang Berwenang Melakukan Peralihan Hak Milik .....	43
<b>BAB TIGA : PERALIHAN HAK MILIK TANAH DI HADAPAN NOTARIS</b>	
3.1. ....	Tugas
Notaris .....	47

3.2. ....	Praktek
Peralihan Hak Milik Tanah di Hadapan Notaris	50
3.3. ....	
Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap	
Peralihan Hak Milik Sertifikat Tanah.....	55
<b>BAB EMPAT : PENUTUP</b>	
4.1. Kesimpulan .....	61
4.2. Saran .....	62
<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN .....</b>	<b>64</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>67</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS .....</b>	<b>68</b>

## **DAFTAR LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1 : Surat Keputusan Pembimbing Skripsi

LAMPIRAN 2 : Daftar Riwayat Hidup Penulis

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul Manan. *Reformasi Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Abu Bakar Ibn Muhammad Taqiy al-Din. *Kifayat al-Akhyar*. Bandung: Al-Ma'arif
- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Djazuli, A. *Ilmu Fiqh, (Penggalian, Perkembangan dan Penerapan Hukum Islam)*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Ahmad Munjab Mahalli dan Ahmad Radhi Abdullah. *Hadis-Hadis Muttafaqun 'Alaih (Bagian Munakahat dan Mu'amalat)*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Edisi I, cet 2. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Asy-Syarbaini al-Khatib. *Mughni al-Muhtaj*. Beirut: Dar al-Fikr, 1978.
- Bernhard Limbong. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Margaretha, 2012.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Teruna Grafika, 2006.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2003.
- Christine Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Darwin Ginting. *Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Desi Anwar. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Amelia, 2003.
- Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1986.
- Fachruddin Hs. *Ensiklopedia Al-Quran*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

- Gemala Dewi, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, cet.2. Jakarta: Kencana, 2006.
- Hasanuddin. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UIN Jakarta Press, 2004.
- Hasbi Ash-Shiddiqi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta : Bulan Bintang, 1974.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Kartasapoetra. *Hukum Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1983.
- Mardani. *Ayat-Ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Muhammad Abu Zahra. *Al-Milkiyah wa Nazhariyah al-Aqd fi Asy-Syari'ah al-Islamiyah*. Mesir: Dar al-Fikral-Arabi, 1962.
- Muhammad Nashiruddin al-Albani. *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Terjemahan, Jilid 2. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Muhammad Teguh. *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Mustafa Ahmad az-Zarqa. *al-Madkhal al-Fiqhi al-'Am al-Islami fi Tsaubihial-Jadid*. Beirut: Dar al-Fikr, 1968.
- M. Sularno. *Konsep Kepemilikan dalam Islam (Kajian dari Aspek Filosofis dan Potensi Pengembangan Ekonomi Islami)*, Jurnal, 2003.
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Ninieck Suparni. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Sri Nurhayati dan Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Selemba Empat, 2011.
- Suharsimi Arikunto. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2005.



- Tahir Abdul M.Sulaiman. *Menanggulangi Krisis Ekonomi secara Islam (Terj)*, 1985.
- Taufiq. *Nadhariyyatu al-Uqud al-Syar'iyya*. Jakarta: Suara Uldilag, 2006.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2006.  
hlm.166.
- Wahbah az-Zuhaili. *Fiqh Imam Syafi'i*. Jakarta: Niaga Swadaya, 2010.
- , *Fiqh Islam wa Adillatuhu Jilid 6* Terjemahan. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perdata*. Bandung: Sinar Bandung, 1962.

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama Lengkap : Vera Yusrianda/121 008 653  
Tempat/ Tanggal Lahir : Aceh Jaya, 24 April 1992  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Kebangsaan/ Suku : Indonesia/ Aceh  
Status : Belum Nikah  
Pekerjaan : Mahasiswi  
Alamat : Jl. Senangin No. 11, Lampriet, Banda Aceh  
Email : Vyusrianda@gmail.com

### **Nama Orang Tua**

- a. Ayah : Muhammad Yusuf
- b. Pekerjaan : Tani
- c. Ibu : Fatimah (alm)
- d. Pekerjaan : -
- e. Alamat : Desa Alue Mie Kec. Indra Jaya Kab. Aceh Jaya

### **Riwayat Pendidikan**

- a. SDN 1 Lamno : 1996 - 2002
- b. MTsN Lamno : 2002 - 2006
- c. SMAN 1 Jaya : 2006 - 2009
- d. Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh 2010 sampai dengan 2014

Demikianlah daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Darussalam, 1 September 2014

Vera Yusrianda