

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dalam hukum islam tanah dapat disebut juga sebagai harta, sebab apabila merujuk Pasal 1 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang dimaksud *amwal* (harta) adalah objek yang dapat dikuasai, dimiliki, dan dialihkan, baik benda tersebut berwujud (dapat dilihat) ataupun yang tidak berwujud (tidak dapat dilihat), baik benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik benda itu terdaftar ataupun yang tidak terdaftar. Dari pengertian tersebut tanah dikategorikan sebagai objek yang tidak dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain, meskipun begitu tanah memiliki nilai ekonomis dimana wujudnya dapat dilihat secara zat (*'ain*) dan manfaatnya dapat dirasakan secara langsung bagi kehidupan manusia, untuk itulah dalam islam tanah dapat dikuasai dan mempunyai hak milik.¹⁵

Hak milik merupakan hak kebendaan yang *haq al-'ayni* atau mengatur hubungan hukum antara manusia dengan harta. Kata hak milik dalam bahasa Indonesia kata serapan dari bahasa Arab *al-haqq* dan *al-milk* yang berarti ketetapan atau kepastian. Pada hakikatnya kepemilikan atas bumi dan seluruh isinya adalah mutlak milik Allah SWT, harta sekadar titipan karena manusia tidak memiliki *iradah* untuk menciptakan benda

¹⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 60.

dari tiada, kepemilikan oleh manusia hanyalah sementara dan sebatas amanah yang Allah berikan agar manusia menjaga dan memelihara sesuai dengan ketentuan-Nya, hal demikian sebagaimana Firman Allah dalam Al-Qur'an Surat An-Nur ayat 42:¹⁶

وَاللَّهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Terjemahan: “Dan Milik Allah lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah lah kembali (semua makhluk)”¹⁷
Al-Qur'an Surat Al-Hadid ayat 7:

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفَقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَحْفِلِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ
وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

Terjemahan: “Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan Infakkanlah (dijalan Allah) sebagian dari harta yang telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah). Maka orang-orang yang beriman diantara kamu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang besar.”¹⁸

Sedangkan definisi hak mempunyai beberapa arti, sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an diantaranya QS. Yaasin (36): 7 yang berarti ketetapan dan kepastian:

لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَى أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ

Terjemahan: “Sungguh, pasti berlaku perkataan (hukuman) terhadap kebanyakan mereka, karena mereka tidak beriman”¹⁹

¹⁶ Mardani, 61.

¹⁷ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 355.

¹⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 537.

¹⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 440.

Memiliki arti menetapkan dan menjelaskan seperti dalam QS. Al-Anfal (8):
8:

لِيُحِقَّ الْحَقَّ وَيُبْطِلَ الْبَاطِلَ وَلَوْ كَرِهَ الْمُجْرِمُونَ

Terjemahan: “Agar Allah memperkuat yang hak (islam) dan menghilangkan yang batil (syirik) walaupun orang-orang yang berdosa (musyrik) itu tidak menyukainya”²⁰

Memiliki arti kewajiban yang terbatas seperti yang termuat dalam QS. Al-Baqarah (2): 241:

وَالْمُطَلَّاتِ مَتَاعًا بِالْمَعْرُوفِ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ.

Terjemahan: “Dan bagi perempuan-perempuan yang diceraikan hendaklah diberi mut’ah menurut cara yang patut, sebagai suatu kewajiban bagi orang yang bertaqwa”²¹

Dan juga berarti kebenaran sebagai lawan kebatilan, seperti dalam QS. Yunus (10): 35:

... قُلِ اللَّهُ يَهْدِي لِلْحَقِّ ...

Terjemahan: “ ...Katakanlah, Allah-lah yang membimbing kepada kebenaran ... ”²²

Menurut terminologi fiqh, hak berarti suatu hukum yang telah ditetapkan secara *syara*’. Adapun definisi milik secara etimologis yakni penguasaan terhadap sesuatu, sedangkan menurut terminologis yakni kekhususan pemilik sah menurut *syara*’ terhadap suatu barang untuk menggunakan haknya secara bebas dalam mengambil manfaat selama

²⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 178.

²¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 39.

²² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 308.

tidak terdapat penghalang, Hal ini sebagaimana definisi kepemilikan oleh Wahbah Al-Zuhaily:²³

عَلَقَةُ بَيْنَ الْإِنْسَانِ وَالْمَالِ أَفْرَهَا الشَّرْعُ يُجْعَلُهُ مُحْتَصَابِهِ وَ يُتَصَرَّفُ فِيهِ بِكُلِّ
التَّصَرُّفَاتِ مَا لَمْ يُجَدِّ مَانِعٌ مِنَ التَّصَرُّفِ.²⁴

Artinya:”Keistimewaan (*Ikhtishash*) terhadap sesuatu yang menghalangi orang lain darinya dan pemiliknya bebas melakukan *tasarruf* secara langsung kecuali ada halangan”

Jika dikaitkan dengan penguasaan tanah, maka dengan kepemilikan seseorang dapat menghalangi yang lainnya untuk mengklaim tanah tersebut, serta pemegang hak bebas melakukan apa saja terhadap tanah miliknya, kebebasan melakukan *tasarruf* yang dimaksud diantaranya menjual atau menggadaikan tanah tersebut, baik oleh dirinya sendiri ataupun atas perantara orang lain. kepemilikan demikian ini terjaga oleh *syara'* Selama tidak ada halangan seperti pemilik hilang ingatan (gila), anak kecil yang belum baligh, atau orang tua yang sudah pikun.²⁵

Dari beberapa definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa definisi hak milik atas tanah adalah hak yang ditetapkan oleh Allah untuk mengatur hubungan manusia dengan objek tanah, dimana hak tersebut dimiliki oleh seseorang atau sekelompok orang untuk menguasai, memanfaatkan dan mentasarrufkan tanah dan orang lain tidak boleh

²³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 66.

²⁴ Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maliyah* (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022), 51.

²⁵ Gusmira, Gusmira. *et. al*, “Tata Cara Penetapan Batas Tanah Dikalangan Masyarakat Kecamatan Bakongan Timur Ditinjau Menurut Konsep Mal ‘Uqar” *Petita* 3, no. 2, 115.

melanggarnya kecuali karena sebab syara'.²⁶ Sedangkan didalam hukum positif Indonesia pengertian mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yakni:²⁷

“Hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut menunjukkan bahwa hak milik atas tanah memiliki sifat yang berbeda dengan hak yang lainnya. Hak milik disebut turun temurun sebab kewenangan untuk mempergunakan tanah akan melekat pada pemegang hak seumur hidup dan tidak memiliki jangka waktu tertentu, hak milik atas tanah tidak akan beralih kecuali terjadi peristiwa hukum seperti meninggalnya pemilik hak sehingga dapat diwarisi oleh nasabnya. Hak milik disebut juga terkuat sebab bersifat lebih kuat dibandingkan hak atas tanah lainnya, sehingga kecil kemungkinan digugat oleh pihak lain dan dihapus jika objek tanah sudah didaftarkan atas hak miliknya. Disebut terpenuh karena menjadi akar dari hak atas tanah yang lain, seseorang yang memiliki hak milik atas tanah dapat mempergunakannya untuk hak lainnya seperti Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan hak lainnya.²⁸

²⁶ Ahmad Syafi'i Sulaiman Jamrozi, “Konsep Hak Milik Dalam Islam: Perspektif Maqashid al-Syari'ah) *Jurnal Pikir*, 2 (Juli, 2021), 3.

²⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) <https://peraturan.bpk.go.id/> diakses 6 November 2022

²⁸ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 19.

2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Pada prinsipnya, setiap individu adalah subjek hukum dan setiap subjek hukum memiliki hak serta kewajiban ketika melakukan perbuatan hukum. Dalam praktiknya orang yang mampu melakukan perbuatan hukum adalah orang memenuhi syarat subjektif kecakapan dalam bertindak menurut hukum. Kecakapan menjadi syarat setiap subjek hukum karena berhubungan dengan batasan kewenangan. menurut hukum pertanahan Indonesia konsep hak milik atas tanah oleh setiap individu dan pembatasannya diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA:²⁹

“Tiap-tiap warga negara Indonesia, mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarga”

Menurut para ulama ahli Fiqh (*Fuqaha*) subjek hukum dapat dilihat dari definisi hak itu sendiri yakni “segala sesuatu yang menjadi kekhususan (hak) seseorang” artinya yang menjadi *shahib al-haq* atas tanah bisa seseorang atau sekelompok orang. Namun dalam Hukum Ekonomi Syariah kepemilikan atas tanah oleh setiap individu tidaklah mutlak, sebab kebebasan tersebut dibatasi oleh peraturan-peraturan pemerintah yang menyangkut dimensi kemaslahatan umum. Adakalanya kepemilikan tanah bersifat *Milkiyah Al-‘Ammah* (Kepemilikan Umum), seperti contoh membangun rumah tetapi menghalangi gang jalan yang merupakan fasilitas umum, maka demikianlah kepemilikan atas tanah

²⁹ Ridwan, “Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan” *Al-Manahij Jurnal Kajian Hukum Islam* 2 (Juli, 2013), 262.

harus mempertimbangkan fungsi-fungsi sosialnya sehingga menciptakan keadilan secara menyeluruh.³⁰

Dalam hukum pertanahan Indonesia setiap individu tanpa membedakan jenis kelamin, ras maupun suku memiliki hak yang sama dalam hal kepemilikan tanah, hal ini sebagaimana asas kepemilikan tanah dalam UUPA yang menganut asas kebangsaan (*nationality*), dimana dalam Pasal 21 UUPA menerangkan bahwa Subjek hak milik atas tanah adalah sebagai berikut:³¹

- 1) Hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik;
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3).

Ketentuan diatas terutama dalam ayat (3) dan ayat (4)

menunjukkan bahwa yang menjadi subjek hak milik atas penguasaan tanah hanya warga negara Indonesia atau warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal serta badan hukum yang memiliki hak milik

³⁰ Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maliyah* (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022), 51.

³¹ Ridwan, "Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan" *Al-Manahij Jurnal Kajian Hukum Islam* 2 (Juli, 2013), 263.

berdasarkan ketetapan pemerintah, sedangkan WNA dapat memiliki hak tanah namun sebatas hak pakai, hak sewa, dan hak lainnya yang memiliki jangka waktu tertentu³²

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Dalam Pasal 22 UUPA diatur bagaimana cara mendapatkan hak milik atas penguasaan tanah yakni sebagai berikut.³³

- a. Hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Ada 2 cara terjadinya hak milik menurut hukum adat, yaitu a). Pembukaan tanah (pembukaan hutan) yakni dengan melakukan pembukaan hutan atau dalam bahasa jawa disebut *babat alas* yang dipimpin oleh ketua adat serta masyarakat untuk kemudian hutan yang sudah dibuka itu dijadikan lahan pertanian atau perkebunan, cara ini juga digunakan oleh orang zaman dahulu untuk mendirikan perkampungan sehingga sekarang ada yang namanya desa. b). Timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*) yakni timbulnya tanah secara alamiah di tepi sungai, danau, atau laut akibat arus air yang berbelok sehingga menciptakan lumpur yang semakin lama akan meninggi dan mengeras yang akhirnya akan menjadi tanah baru. timbulnya permukaan tanah secara alami tersebut apabila lokasi berada di

³² Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 21.

³³ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 29.

perbatasan, maka biasanya penduduk akan menganggap timbulnya tanah baru itu sebab usaha manusia.

- b. Melalui Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

Hak atas tanah ini semula berasal dari tanah yang dikuasai negara dan bisa didapatkan dengan melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada pejabat yang berwenang. hal ini sebagaimana termuat dalam Pasal 22 ayat (2) UUPA:

“Hak milik terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah”

Penetapan Pemerintah yang dimaksud adalah pemberian hak atas negara, yang dalam hal ini termasuk memperpanjang jangka waktu hak, perubahan hak, pembaruan hak, dan pemberian hak diatas hak pengelolaan. Cara perolehan hak milik ini diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan. Setelah mengajukan permohonan dan syarat pemberian hak terpenuhi maka BPN akan menerbitkan surat keputusan pemberian hak (SKPH) yang kemudian akan dicatatkan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat.

- c. Melalui Ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah ini dapat diperoleh dengan melalui konversi yaitu mengubah status hak milik atas tanah berdasarkan

UUPA dari status tanah yang menganut hukum adat, daerah swapraja dan hukum barat. Tata caranya adalah dengan mengajukan penegasan konversi kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertifikat Hak milik.

Sedangkan terjadinya hak milik secara sempurna dalam hukum islam menurut Ahmad Ahzar Basyir yaitu:³⁴

- a) Penguasaan benda mubah
- b) Berburu
- c) Menghidupkan tanah mati
- d) Akad (perikatan) pemindahan milik

Yang dimaksud penguasaan benda mubah adalah benda bebas dan tidak bertuan, benda atau objek yang tidak bertuan dapat melahirkan kepemilikan secara sempurna. Hal ini sesuai dengan penjelasan kepemilikan barang mubah yang dapat melahirkan hak kepemilikan sebagaimana tercantum dalam kaidah fiqhiyah:³⁵

مَنْ سَبَقَ إِلَى مُبَاحٍ فَقَدْ مَلَكَهُ³⁶

Artinya: “Barang siapa yang lebih dahulu mendapatkan barang mubah, maka dialah yang berhak memilikinya.”

Yang dimaksud barang mubah adalah segala sesuatu yang belum dimiliki oleh seseorang dan menurut syariat tidak ada penghalang (*mani'*) untuk memilikinya, seperti kayu bakar dihutan, sungai yang mengalir,

³⁴ Hariman Surya Siregar, *Fiqh Muamalah: Teori Dan Implementasinya* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2019), 48.

³⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 362.

³⁶ <https://islamkaffah.id/kaidah-fikih/> / diakses 3 Februari 2023

rumpun di padang yang tidak berpenghuni, dan semacamnya. Pengertian mubah lebih jelasnya dalam hadits Nabi:³⁷

المُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْكَلْبِ وَالْمَاءِ وَالنَّارِ³⁸ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Kaum muslimin berserikat dalam tiga hal: padang rumput, air, dan api.” (Riwayat Ibnu Majah)

Hadits ini menunjukkan bahwa barang mubah adalah harta yang umum dapat dimiliki oleh siapapun dan dalam pengadaannya tidak ditemukan eksistensi manusia, sehingga siapapun dapat memanfaatkannya, seperti ikan di lautan, dan tumbuh-tumbuhan. Oleh sebab itu barang mubah tidak boleh dimonopoli, tetapi apabila dalam pengadaannya ditemukan sebab hasil usaha manusia, seperti berburu hewan dengan panah, mata air yang keluar sebab manusia menggalnya, manusia bercocok tanam sehingga tumbuh jenis buah-buahan yang baru, menangkap ikan-ikan dengan jala, maka ia berhak memilikinya.

Selanjutnya mendapat kepemilikan sempurna bisa dengan cara menghidupkan tanah tidak bertuan atau disebut juga *ihya al-mawat*. Secara etimologis *al-mawat* artinya sesuatu yang tidak bernyawa, adapun *ihya al-mawat* secara terminologis adalah membuka tanah yang tidak ada pemiliknya untuk kemudian dirawat sebaik mungkin agar bisa menjadi tanah yang bermanfaat dan bisa digunakan untuk pertanian, perkebunan, atau perumahan. Ulama sepakat bahwa tanah yang tidak bertuan dan tidak

³⁷ <https://islamkaffah.id/kaidah-fikih> diakses 3 Februari 2023

³⁸ <https://islamkaffah.id/kaidah-fikih> diakses 3 Februari 2023

ditemukan tanda-tanda pemilik sebelumnya dapat dimiliki dengan cara memelihara tanah tersebut. Adapun syarat-syarat *ihya al-mawat* sebagai berikut:³⁹

- a. Tanah tersebut terlantar dan belum dimiliki oleh siapapun, tanah tersebut harus dikelola, sebab jika tidak maka haknya menjadi gugur setelah lewat tiga tahun. Hal ini sebagaimana hadits berikut:

عن سالم بن عبد الله قال قال عمرو بن خطاب على منبر من أحيأ أرضاً ميتةً فهي له، وليس لمحتجرٍ حقٌ بعد ثلاث سنين⁴⁰

Artinya:”Dari Salim Bin Abdullah, bahwa Umar bin Khattab Radiyallahu ‘anhu pernah berkata diatas mimbar Barangsiapa yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu menjadi miliknya, dan bagi pemberi batas tidak memiliki hak selama tiga tahun.”

- b. Tata cara pembukaan tanah dilakukan sebagaimana tradisi setempat
- c. Sayyid Sabiq menambahkan, agar pembukaan harus mendapatkan izin dari hakim (pemerintah).

Yang terakhir kepemilikan sempurna atas tanah dapat terjadi sebab akad (perikatan) pemindahan milik , akad adalah pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan ketentuan syara’ yang menimbulkan pemindahan milik objek akad kepada yang lain, akad yang dimaksud dapat berupa jual beli, hibah, wakaf, waris dan lain-lain.

³⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah ...*, 362.

⁴⁰<https://yufidia.com/ilmu-fikih-ihyaaul-mawat/> / Diakses 3 Februari 2023

B. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua bentuk yakni beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah sebab pemilik hak sebelumnya meninggal dunia, sedangkan dialihkan berarti berpindahnya hak atas tanah sebab peristiwa hukum yang disengaja agar pihak lain dapat memperoleh haknya. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Jual beli adalah perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang sepakat untuk menjual barang dan membayar harga sesuai dengan barang tersebut. Kaitan dasar pengertian tersebut dengan pembahasan ini, maka yang disebut jual beli tanah yakni jual beli objek tanah yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁴¹

Menurut Soeroso jual beli merupakan peristiwa hukum yang kompleks karena dalam jual beli terjadi beberapa peristiwa hukum diantaranya yang pertama saat proses tawar menawar, kemudian yang kedua setelah sepakat penjual akan menyerahkan barang, dan yang ketiga pembeli menyerahkan uang dan menerima barang. Jual beli merupakan peristiwa yang sering dilakukan oleh seseorang untuk memperoleh hak milik dari benda tersebut. Pengertian mengenai jual beli lebih spesifik dijelaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang intinya adalah jual beli

⁴¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana), 359.

terjadi atas pengikatan diri dalam perjanjian yang dibuat dan disepakati kedua pihak, dengan diakhiri satu pihak menyerahkan benda sedangkan pihak lain menyerahkan sejumlah harga yang telah disepakati. Unsur utama dalam perjanjian jual beli yakni adanya barang dan uang. Pada dasarnya jual beli bersifat konsensual sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:⁴²

“jual beli dianggap sudah terjadi setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.”

Pada masa berlakunya hukum agraria kolonial diatur *Overschrijving Ordonnantie* Stb. 1934 Nomor 27. Ada dua perbuatan hukum yang terjadi dalam jual beli tanah, yakni:⁴³

- a. Jual beli tanah yang pengaturannya ada di dalam hukum perjanjian, sebab jual beli tanah ini dilakukan atas dasar perjanjian terlebih dahulu sebelum adanya pemindahan atau peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Perjanjian ini kemudian dicantumkan dalam akta dibawah tangan atau akta notaris.
- b. Setelah perjanjian dilakukan maka akan dilakukan Penyerahan yuridis (*juridische levering*) atau peralihan hak dari penjual ke pembeli dengan cara pembuatan akta balik nama dimuka dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar*.

⁴² Mohamad Kharis Umardani, “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Qur’an dan Hadits) Secara Tidak Tunai”, *Journal Of Islamic Law Studies (JILS)* 1 (April, 2021), 17-20.

⁴³ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 362.

Istilah jual beli disebutkan dalam UUPA, namun dalam UUPA tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud jual beli sendiri. Meskipun belum diterangkan maksud pengertian jual beli tetapi bisa melihat bunyi pada Pasal 5 UUPA yang menegaskan pada dasarnya hukum tanah nasional merupakan refleksi hukum adat sendiri, sehingga definisi jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Definisi jual beli dalam pada Pasal 5 UUPA yakni hukum yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Demikian juga dalam penjelasan UUPA Bagian III, angka 1 bahwa:⁴⁴

“Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu”

Jadi meskipun hukum adat merupakan hukum yang tidak tertulis akan tetapi pada kenyataannya ia hidup dan tumbuh ditengah tengah masyarakat. Pada bagian lain hukum adat menjelaskan, transaksi tanah adalah suatu perbuatan hukum tentang perolehan dan peralihan hak atas tanah. Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual):⁴⁵

a. Adol plas (jual lepas)

Adol plas merupakan istilah bahasa jawa yang berarti jual beli lepas untuk selamanya, tanpa ada niatan pemilik tanah untuk membeli

⁴⁴ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT: Terhadap akta yang mengandung cacat Perspektif Negara Hukum* (Yogyakarta: Deepublish, 2021), 109.

⁴⁵ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 359.

tanahnya kembali. jual beli ini mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah kepada pembeli untuk selamanya, proses pemindahannya bersifat terang dan tunai dimana besaran jumlah uang akan ditentukan berdasarkan kesepakatan.

b. Adol gadai (jual gadai)

Yakni jual beli yang pemindahan hak atas tanahnya bersifat sementara, artinya pemilik tanah masih bisa mendapatkan hak atas tanahnya lagi setelah menebus uang gadai. Biasanya ini terjadi pada pemilik lahan pertanian, pemilik lahan pertanian (pemberi gadai) akan menyerahkan tanahnya untuk digarap orang lain (pemegang gadai), dengan pemegang gadai memberikan uang gadai sebagai gantinya. Jangka waktu untuk adol gadai ini dibedakan menjadi dua, yakni gadai biasa dan gadai jangka waktu. Pada gadai biasa jangka waktunya adalah satu tahun masa panen, jika dalam waktu satu tahun ternyata masih terdapat buah dari tumbuhan hasil pengelolaan pihak lain (pemegang gadai) maka pemegang gadai tidak berhak menuntut agar pemberi gadai segera menebus tanahnya.

Pada gadai jangka waktu dibedakan menjadi dua, yaitu yang *pertama*, gadai jangka waktu larang tebus atau gadai yang jangka waktu penebusan tanahnya sudah ditentukan, dan pada waktu tersebut pemberi gadai dilarang untuk menebus tanahnya. Dan yang *kedua* adalah gadai jangka waktu wajib tebus yaitu gadai yang ditentukan

waktu penebusan tanahnya, sehingga apabila tidak segera menebusnya, pemberi gadai akan kehilangan hak atas tanah, kemudian adol gadai akan berubah menjadi adol plas.

c. Adol tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), yakni jual beli yang jangka waktu hak atas tanahnya ditentukan sesuai isi perjanjian, jika dalam perjanjian tercantum hak atas tanah akan kembali setelah tiga kali masa panen maka tanpa tindakan hukum tanah akan kembali. Menurut S.A Hakim prinsip jual beli tahunan ini sama dengan sewa menyewa yang uang sewanya sudah diserahkan terlebih dahulu.

2. Syarat Jual Beli Tanah

Untuk memperoleh kepemilikan tanah, seseorang biasanya sering melakukan penyerahan atas dasar peristiwa perdata seperti menjalin perjanjian. Tak bisa dipungkiri bahwa faktanya sejak zaman dahulu untuk memperoleh tanah para leluhur membuat perjanjian antara pihak penjual dan pembeli. Agar perjanjian sah secara hukum maka para pihak harus mematuhi ketentuan yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:⁴⁶

- a. kesepakatan untuk mengikatkan diri, yakni pihak-pihak yang akan melakukan perjanjian haruslah sama-sama setuju untuk mengikatkan diri dalam jual beli tanah, dalam keadaan bebas atau kemauan sadar secara mandiri, bukan dalam tekanan atau paksaan, bukan pula karena

⁴⁶Subekti, et. al, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta Tmur: Balai Pustaka, 2014), 339.

penipuan dan perbuatan lain yang dapat digolongkan kedalam perbuatan melanggar hukum

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian: yakni pihak-pihak dalam perjanjian jual beli haruslah sama-sama cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri (berakal sehat), tidak dalam keadaan sakit ingatan, juga tidak dalam keadaan dibawah pengampuan (anak dibawah umur, di bawah perwalian dan lain lain yang dapat digolongkan sebagai *curatele*).
- c. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan: hal ini menyangkut objek perjanjian. Pada Pasal 1332-1334 KUHPerdara menegaskan dalam sebuah perjanjian itu haruslah ada objek yang jelas, objek yang dimaksud tidak hanya dapat berupa barang, tetapi juga dapat berupa jasa yang dapat ditentukan jenisnya. Maka terkait objek tanah, pihak penjual harus menerangkan kepada pembeli kejelasan status tanah, dan batas batas tanahnya.
- d. Suatu sebab yang halal, artinya suatu yang diperjanjikan itu adalah hal yang halal, dibenarkan oleh undang-undang dan berbagai peraturan hukum, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan lain-lain.

Bahwa keempat syarat diatas merupakan syarat yang harus terpenuhi agar perjanjian sah dan mengikat secara mutlak para pihak. Syarat sahnya perjanjian ini adalah berlaku secara umum, termasuk juga dalam hal perjanjian guna mengalihkan hak milik atas tanah melalui jual

beli. Sehingga apabila ada yang tidak terpenuhi dari keempat syarat tersebut, maka perjanjian jual beli tanah harus batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Sedangkan syarat jual beli menurut hukum adat adalah yang memenuhi sifat dari jual beli itu sendiri, Adapun menurut Maria S.W Sumardjono sifat jual beli tanah adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. *Contant* atau tunai, artinya penyerahan tanah dan pembayaran sejumlah uang dilaksanakan secara bersamaan, sehingga secara langsung terjadi peralihan hak atas tanah kepada pembeli. Tanpa mengurangi sifat tunai itu sendiri, dalam jual beli tanah pembayaran tidak hanya bisa dilakukan secara kontan tetapi juga bisa membayar sebagian, sisa uang yang belum dibayar akan dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual. Namun risiko dari jual beli tanah dengan pembayaran sebagian adalah jika dikemudian hari pembeli tidak membayar sisa uang tersebut, maka jual beli tanah tidak akan batal dan penyelesaian pembayaran sisa uang tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.
- b. *Riil*, artinya ada niat untuk membeli dan dibuktikan dengan perbuatan yang nyata. Seperti menyerahkan uang pembelian tanah dan membuat perjanjian dihadapan kepala adat, RT/RW ataupun lurah.

⁴⁷ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), 360.

- c. Terang artinya perbuatan hukum jual beli tanah tersebut harus sah dan tidak melanggar hukum. Terangnya jual beli tanah akan membuat masyarakat mengetahui pemilik tanah yang baru dan menerima keabsahan jual beli yang dilakukan, oleh karenanya dalam peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa. Selain berperan sebagai saksi, jual beli tanah dihadapan kepala desa atau kepala adat dapat menjadi pertanda bahwa jual beli telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku.

Menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 dalam hal jual beli untuk kepentingan pendaftaran pertama kali maka sebelum akta jual beli dibuat, para pihak dalam perjanjian tersebut harus menyerahkan syarat-syarat yang diperlukan oleh PPAT. Adapun syarat-syarat tersebut adalah:

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat maka wajib menyerahkan sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat maka para pihak wajib menyerahkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanah setelah selesai dilakukan jual beli

C. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

1. Definisi Jual Beli Tanah

Jual beli dalam terminologi fiqh yaitu *al-ba'i* (البيع) yang artinya mengganti, menjual dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. *Al-ba'i* mengandung makna perbuatan menjual dan membeli. Imam Hanafi mendefinisikan *al-ba'i* sebagai tukar menukar harta atau benda yang disenangi dan setara nilainya melalui cara tertentu yang membawa manfaat bagi kedua pihak. Menurut pendapat lain dari Al-Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa jual beli (*al-ba'i*) yakni tukar menukar harta dengan harta dalam bentuk memindahkan kepemilikan dan memperoleh milik.⁴⁸

Jual beli dalam Pasal 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yakni jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran benda dengan uang. Dari beberapa penjelasan diatas maka yang dimaksud jual beli tanah adalah pemindahan kepemilikan dengan cara pertukaran tanah dan hak diatasnya dengan uang. Pada dasarnya konsep jual beli adalah barter yang dalam terminologi fiqh dikenal dengan *ba'i al-muqayyadah*, demikian sudah diterapkan sejak zaman Rasulullah Saw. Zaman dahulu belum terdapat uang kertas sehingga barter dipraktikkan untuk saling memenuhi kebutuhan. Meskipun dewasa ini jual beli sistem barter telah ditingkalkan dan diganti dengan jual beli menggunakan sistem mata uang, namun esensi

⁴⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 101.

jual beli barter terkadang masih berlaku dengan memperhitungkan nilai mata uang yang sepadan dengan jumlah barang.⁴⁹

2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Dasar hukum jual beli tanah diatur secara umum dalam QS. Al-Baqarah (2): 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Terjemahan: "... Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."⁵⁰

Dalam Tafsir Al-Madinah Al-Munawwarah ayat tersebut menegaskan Allah menghalalkan jual beli karena membawa manfaat bagi umat manusia, sedangkan riba membawa kedzaliman dan kemudharatan. Dan barangsiapa yang tidak melakukan riba serta tetap patuh pada larangan Allah maka tidak ada dosa baginya, dan barangsiapa yang menganggap riba itu halal kemudian kembali berinteraksi dengan riba maka dia sungguh telah jauh dari kebenaran dan akan kekal dineraka selamanya.⁵¹

Dalam QS. An-Nisaa' (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

⁴⁹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 101.

⁵⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 47.

⁵¹ Tafsir Al-Madinah Al-Munawwarah dibawah pengawasan Syaikh Prof. Dr. Imad Zuhair Hafidz, Professor fakultas Al-Qur'an Universitas Islam Madinah,

Terjemahan:” Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka antara kamu”⁵²

Dalam QS. Al-Ma'idah (5):1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Terjemahan: “Hai orang-orang yang beriman, Penuhilah akad akad itu ...”⁵³

Hadits Rasulullah Saw yang menjelaskan bahwasannya dalam jual beli harus dilandaskan rasa ridho:

عن أبي سعيد الخدريُّ يقولُ قالَ رسولُ الله -صلى الله عليه وسلم- "إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ" (رواه ابن ماجه و صححه الباني)⁵⁴

Artinya: Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah Saw bersabda, “sesungguhnya jual beli itu berangkat dari saling ridha.”

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ { أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ { رَوَاهُ الْبَزَّازُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ⁵⁵

Artinya: “Dari Rifa’ah bin rafi’, Nabi pernah ditanya mengenai pekerjaan apa yang paling baik, jawaban Nabi,”kerja dengan tangan dan semua jual beli yang mabrur.” HR. Bazzar dan dinilai shahih oleh al hakim.

Jual beli mabrur adalah jual beli yang tidak ada unsur dusta dan khianat. Dusta adalah menyamarkan aib barang dari penglihatan pembeli, sedangkan khianat adalah memberitahukan sifat barang yang tidak benar.

⁵² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 77.

⁵³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 106.

⁵⁴ <https://islam.nu.or.id/ekonomi-syariah/ketentuan-saling-ridha-dalam-jual-beli-tThQR> diakses 4 Februari 2023

⁵⁵ <https://pengusahamuslim.com/3707-jual-beli-mabrur-fikih-perdagangan-1890.html> diakses 4 Februari 2023

Disamping dua syarat jual beli mabrur tersebut terdapat syarat lainnya yaitu jual belinya tidak melanggar syariat islam, sebab apabila seseorang menjual barang yang najis meski tidak dusta dan khianat dalam menjual, namun demikian tidak bisa disebut jual beli mabrur karena melanggar syariat islam.⁵⁶

3. Rukun dan Syarat Jual Beli Tanah

Rukun dan syarat jual beli tanah sama seperti rukun dan syarat jual beli pada umumnya yaitu:

- a. Adanya penjual dan pembeli, disyaratkan orang yang melakukan perjanjian jual beli adalah orang yang telah baligh (telah dewasa bagi laki-laki berumur 15 tahun dan bagi perempuan yang sudah haid), berakal artinya dapat membedakan benar dan salah, kedua belah pihak mengerti dan melakukan jual beli atas kehendaknya sendiri tanpa paksaan.
- b. Adanya objek transaksi (*ma'qud 'alaih*) yaitu harga dan barang. Disyaratkan harga harus jelas saat transaksi berlangsung, Objek transaksi haruslah dimiliki secara sempurna, barang yang diperjual belikan bukan barang yang dilarang oleh agama, dan merupakan barang yang biasa diserahkan terimakan, maka tidak sah jual beli ikan yang masih ada di dalam lautan sebab demikian adalah jual beli yang *gharar*.

⁵⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 103.

- c. Akad (ijab dan kabul) yaitu tindakan yang menunjukkan kedua belah pihak sepakat untuk melakukan jual beli, baik persetujuan itu berupa perkataan maupun perbuatan. Disyaratkan agar kedua belah pihak saling rela untuk melakukan transaksi.⁵⁷

Adapun syarat jual beli ada empat yakni:⁵⁸

- a. Syarat *in 'iqad* (syarat yang harus dipenuhi agar akad sah secara syara', jika syarat ini tidak dipenuhi maka akad dianggap batal), yakni bahwa aqid harus mumayyiz, ijab dan qabul harus sesuai, terjadinya akad dalam satu majelis dan yang terakhir barang harus ada, dikuasai secara langsung, boleh diambil manfaatnya, sudah dimiliki dan dapat diserahkan pada saat jual beli dilaksanakan.
- b. Syarat sahnya jual beli, syarat ini terbagi menjadi dua, yakni syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad jual beli. jual beli tidak sah apabila terdapat ketidakjelasan barang yang diperjualbelikan baik jenis, macam, maupun kadarnya menurut pembeli, ketidakjelasan harga ataupun masa apabila jual beli dilaksanakan dengan cara angsuran, terjadi pemaksaan kesepakatan akad jual beli, adanya pembatasan kepemilikan barang yang tidak dapat dibatasi oleh waktu, adanya *gharar* atau ketidakjelasan barang. yang dimaksud *gharar* adalah sesuatu yang tidak diketahui bahaya dikemudian hari dari barang yang

⁵⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2016), 102.

⁵⁸ Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maliyah* (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022), 117

tidak diketahui hakikatnya, jual beli gharar adalah jual beli yang mengandung unsur penipuan dan penghianatan baik dari ketidakjelasan dalam objek jual beli atau ketidakpastian dalam pelaksanaannya. sebagaimana hadits Nabi dari Abu Hurairah:

نَهَى رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاتِ وَ عَنِ بَيْعِ الْعَرَارِ

Artinya: “Bahwasannya Rasulullah SAW melarang jual beli dengan cara melempar kerikil dan jual beli yang mengandung unsur penipuan” (HR. Muslim)⁵⁹

مَنْ عَشَّنَا فَلَيْسَ مِنَّا

Artinya: “Barangsiapa yang melakukan penipuan maka dia bukanlah golongan kami” (HR. Muslim)⁶⁰

Kemudian adanya kemudharatan saat barang diserahkan, dan yang terakhir adanya syarat yang menguntungkan salah satu pihak namun syarat tersebut tidak ada di dalam syara’ ataupun kebiasaan setempat. Syarat khusus yakni barang diterima secara langsung, saling menerima penukaran, harga yang dipertukarkan sama dengan kesepakatan kedua pihak.

- c. Syarat *nafadz* (kelangsungan jual beli) yakni barang yang diperjualbelikan haruslah dikuasai dan merupakan milik penjual sepenuhnya dan barang tersebut tidak terdapat hak orang lain di dalamnya.
- d. Syarat *luzum* (mengikat) yakni syarat terikatnya jual beli secara sah yaitu dengan melakukan akad jual beli yang terbebas dari salah satu

⁵⁹ Gusmira, Gusmira. *et. al*, “Tata Cara Penetapan Batas Tanah Dikalangan Masyarakat Kecamatan Bakongan Timur Ditinjau Menurut Konsep Mal ‘Uqar” *Petita* 3, no. 2, 121.

⁶⁰ Gusmira, Gusmira. *et. al*, 121.

jenis khiyar yang memperbolehkan membatalkan akad jual beli secara sepihak seperti *khiyar aibi*.

Syarat jual beli ini merupakan syarat untuk menjaga kepentingan penjual dan pembeli agar tidak terjadi penipuan. Jika syara *in 'iqad* tidak terpenuhi maka akad jual beli akan batal, jika syarat sahnya jual beli tidak terpenuhi maka menurut hanafiyah menjadi akad yang fasid. Apabila syarat nafadz tidak terpenuhi maka akad akan tersebut menjadi pilihan untuk membatalkan atau meneruskan.⁶¹ Kemudian Jual beli jika ditinjau dari segi keabsahannya dibagi menjadi dua, yakni *yang pertama*, jual beli *bathil* atau jual beli yang syarat dan rukunnya terdapat kekurangan. Yang kedua, jual beli *fasid* atau jual beli yang rukun dan syarat jual beli terpenuhi, tetapi ada suatu sifat yang tidak di syariatkan.⁶²

D. Sengketa Tanah

1. Tipologi Sengketa Pertanahan

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, (selanjutnya disebut PERMEN 21/2020) yakni perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai

⁶¹ Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maliyah* (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022), 116.

⁶² Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maliyah* (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022), 120.

hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.⁶³

Sengketa Tanah merupakan perselisihan mengenai suatu bidang tanah yang terjadi antara perseorangan ataupun badan hukum, yang tidak berdampak secara luas melainkan hanya berdampak pada para pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut. Sengketa tanah biasanya terjadi pada perbuatan hukum peralihan hak atas tanah seperti jual beli, pewarisan, hibah dan lain lain. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif yang berhubungan dengan pencatatan fisik atau yuridis tanah, dapat juga berupa sengketa perdata dan sengketa pidana yang berhubungan dengan kepemilikan, pendaftaran, transaksi, kepastian penguasaan, penjaminan dan pemanfaatan tanah, serta dapat berupa sengketa hak ulayat.⁶⁴

Adapun BPN mengelompokkan kasus pertanahan sebagai berikut:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan siapa yang dapat menguasai tanah yang belum dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan mengenai suatu tata letak, batas-batas dan luas bidang tanah yang sudah ditetapkan oleh BPN maupun yang yang masih dalam proses penetapan batas.

⁶³ Mukakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta : Kelompok Gramedia, 2019), 160.

⁶⁴ Angger Sigit Pramukti & Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Penerbit Medpress Digital, 2015), 139.

- c. Sengketa waris yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan mengenai penguasaan tanah yang didapatkan melalui pewarisan, biasanya terjadi karena tanah waris tersebut belum dibagi atau ada salah satu pihak yang tidak setuju dengan pembagian wilayah tanah yang sudah diwariskan.
- d. Jual berkali kali yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan penguasaan atas tanah yang didapatkan dari jual beli lebih dari satu orang
- e. Sertifikat ganda yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan mengenai bidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat.
- f. Sertifikat pengganti yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan mengenai bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- g. Akta jual beli palsu yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat adanya akta jual beli palsu sehingga berakibat pada keabsahan dalam memiliki suatu bidang tanah yang sudah dibelinya.
- h. Kekeliruan penunjukan batas yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan mengenai suatu tata letak, batas-batas dan luas bidang tanah yang sudah ditetapkan oleh BPN namun berdasarkan penunjukan batas yang salah.

- i. Tumpang tindih yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan mengenai suatu tata letak, batas-batas dan luas bidang tanah yang diakui pihak tertentu sebab tumpang tindihnya batas kepemilikan tanah.
- j. Putusan Pengadilan yakni kasus pertanahan yang terjadi akibat perselisihan prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu atau mengenai subjek dan objek kepemilikan hak atas tanah yang mencapai ranah pengadilan dan sudah mendapatkan putusan dari pengadilan.

2. Penyebab Tanah Sengketa

Saat ini sengketa tanah yang terjadi dapat disebabkan berbagai macam faktor, seperti terjadinya transaksi tanah yang tidak sesuai prosedural dan tidak normatif, namun diluluskan oleh oknum. Jumlah penduduk yang semakin bertambah sehingga kebutuhan akan tanah terus meningkat sedangkan persediaan tanah semakin berkurang yang hal demikian bisa menyebabkan sertifikat ganda, kurangnya pemahaman masyarakat terkait cara memiliki tanah, mengalihkan hak atas tanah, juga menjadi salah satu faktor *das sein* mengapa sengketa tanah terus terjadi. Selain faktor lapangan yang terjadi dimasyarakat ada juga faktor *das sollen* yang menyebabkan timbulnya sengketa. Diantaranya sebagai berikut:⁶⁵

- a. Terjadi tumpang tindihnya penerbitan surat keputusan terkait pertanahan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

⁶⁵Mukakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta : Kelompok Gramedia, 2019), 162.

Lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan sertifikat tanah adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Oleh sebabnya ketika terjadi sertifikat ganda, maka BPN yang akan disalahkan. Padahal jika dilihat secara prosedur, apabila tanah telah terbit satu sertifikat, maka tidak dapat lagi mengeluarkan sertifikat yang lainnya. Seringkali diterbitkannya sertifikat kedua, ketiga dan seterusnya adalah berdasarkan permintaan dari masyarakat yang mengaku sertifikat pertamanya hilang, rusak, dan sebagainya. Kemudian saat permintaan penerbitan sertifikat kedua tersebut diproses, namun kemudian ternyata ditemukan sertifikat pertama masih ada, maka hal ini menyebabkan tidak validnya sertifikat kedua dan seterusnya, penerbitan sertifikat ganda inilah yang seringkali menyebabkan tanah sengketa .

- b. Sengketa kepemilikan tanah bisa terjadi sebagaimana bentuk segitiga sama sisi. Sisi pertama individu, dan sisi kedua lembaga swasta, dan sisi ketiga pemerintah. Kasus seperti ini sering terjadi pada tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, pihak individu sebagai pemilik tanah yang awal, pihak pemerintah mengeluarkan HGU, HGB, Pihak lembaga sebagai pemegang hak.
- c. Hasil pengukuran yang tidak akurat menyebabkan terjadinya tumpang tindih batas wilayah kepemilikan tanah. Adakalanya pengukuran menggunakan peralatan manual itu hasilnya tidak

akurat. Pengukuran yang akurat itu harus bisa menunjukkan luas dan letak tanah. Jika hasil ukur telah menghasilkan luas dan letak tanah dengan menyebutkan garis bujur dan lintang, maka seandainya terjadi bencana dan tanah tersebut tertimbun seperti halnya tsunami aceh, maka dengan pengukuran yang tepat tanah yang hilang itu akan mudah untuk dicari letak sekaligus luasnya. Dalam pengukuran secara massal masih terdapat hasil ukur yang tidak sinkron antara satu tanah dengan tanah sekitarnya, artinya seperti menyatukan beberapa bidang tanah menjadi satu blok, namun ketika disatukan hasilnya tidak sinkron, sehingga menyebabkan tumpang tindih batas antar bidang tanah.

- d. Tidak adanya lembaga pembina/koordinator yang menyelesaikan sengketa tanah, dan memberikan edukasi langsung kepada warga terkait beberapa hal untuk menghindari sengketa tanah.
- e. Ketentuan yang sulit diaplikasikan. Sebagian Peraturan terkait pertanahan ternyata sulit untuk diaplikasikan. Hal ini menjadi salah satu sebab timbulnya sengketa tanah. Asas aplikabilitas dan fleksibilitas perlu diperhatikan bagi lembaga legislatif maupun eksekutif dalam menyusun peraturan. Penyesuaian pelaksanaan peraturan dengan kenyataan lapangan akan membuat peraturan pertanahan dapat diaplikasikan.

f. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap. Pada dasarnya Data pertanahan yang tersimpan di Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN harus valid. Apabila BPN dapat memberikan data yang valid, maka sertifikat ganda tidak akan terjadi. BPN memiliki peran sebagai sumber data dan yang berperan sebagai penyuplai data adalah masyarakat, ketika masyarakat mengurus pendaftaran tanah dan sertifikat tanah, maka data tersebut akan tersimpan sebagai administrasi pertanahan. Namun yang menjadi permasalahan adalah mereka yang tidak pernah mengurus pendaftaran tanah. Orang yang tidak pernah mendaftarkan tanahnya dan tidak memiliki sertifikat, maka data tersebut tidak akan tercatat dan tersimpan sebagai administrasi pertanahan. Jika hal ini terus terjadi, maka akan menyebabkan lemah data pertanahan di Indonesia.