

B A B II

TINJAUAN UMUM JUAL BELI ATAS TANAH HAK MILIK

A. Pengertian dan Dasar Hukum Jual-Beli

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedang dari pihak lain dinamakan membeli.

Jual-beli menurut Hukum Perdata Barat, yang diatur dalam Burgerlijk Wetboek (BW) adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu (penjual), yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah suatu benda dan dari pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. (Subekti, 1985 : 1).

Dari kedua pihak yang melakukan jual beli itu dinamakan Subyek Hukum, dan hak atas tanah yang diperjualbelikan dinamakan Obyek Hukum.

Di dalam jual beli hak milik atas tanah, hakikat jual belinya adalah pengalihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hak-hak atas tanah tersebut menurut UUPA pasal 16 (1) meliputi :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha,

- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. (UUPA., pasal 16 (1)).

Dari hak-hak atas tanah tersebut, yang menjadi obyek jual beli dalam skripsi ini adalah hak milik atas tanah, yaitu hak yang paling sempurna atas suatu benda. (Subekti, 1980 : 69).

Jadi, secara hukum yang dijadikan obyek jual beli dalam jual beli tanah adalah jual beli hak atas tanahnya, bukan tanahnya secara fisik, yang tujuannya membeli hak atas tanah, ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. (Effendi Perangin, 1987 : 8).

Sedangkan barang yang akan dijadikan obyek dalam perjanjian jual-beli itu harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum. (Subekti, 1985 : 2).

Oleh karena itu sebelum PPAT membuat akta jual beli tanah, selalu menanyakan terlebih dahulu macam hak apa yang akan dijual.

Dengan adanya jual beli hak milik atas tanah ini, maka ada kewajiban yang utama bagi penjual, yang mana hal ini ditentukan di dalam pasal 1473 Burgerlijk Wetboek (BW) ialah :

1. Untuk menyerahkan barang-barang yang dijual (obyek jual beli);
2. Untuk Vriywaring artinya untuk menjaga jangan sampai si pembeli dalam menikmati barang-barang yang ia beli mendapat gangguan dari pihak ketiga (menanggung si pembeli). (Wirjono Prodjodikoro, 1985 : 30).

Penyerahan itu merupakan suatu pemindahan dari barang yang dijual oleh penjual kedalam kekuasaan pembeli.

Di dalam jual beli tanah, hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembeli jika dilakukan penyerahan yuridis yaitu yang wajib dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menurut Overschrijvings (Staatsblad tahun 1834 no. 27), (pasal 1459 KUHP). (Effendi Perangin, 1989 : 14).

Tetapi seperti kita ketahui bahwa setelah jual beli tersebut dilakukan masih perlu dimintakan apa yang disebut "ijin pemindahan hak" pada Instansi Agraria. Kalau permintaan ijin ditolak, maka jual belinya menjadi batal dan biar pun tanahnya tetap dikuasai oleh pembeli tetap hal itu dilakukannya tidak sebagai pemilik melainkan sebagai pihak yang mendapat kuasa dari penjual

selaku pemilik tanah yang bersangkutan. Kalau permintaan ijin itu diterima, maka barulah dapat dilakukan pencatatan peralihan haknya oleh kepala K.P.T.

Ijin pemindahan hak menurut Undang-undang No.24-tahun 1954, merupakan syarat mutlak untuk melakukan penyerahan haknya. Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis itu, baik pembeli maupun penjual keduanya wajib hadir. Biasanya penjual setelah perjanjian jual beli dilakukan memberi kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya untuk dan atas nama penjual, yaitu jika harganya sudah dibayar lunas. (Effendi Perangin, 1989 : 15).

Beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta balik nama. Balik nama itu tidak boleh dilakukan sebelum ternyata dilampirkan keterangan dari kadaster (surat pemberitahuan kadaster) yang menyatakan bahwa balik nama itu dilakukan sesuai dengan pasal 13 Ordonantie balik nama. Apabila surat pemberitahuan dari kadaster tidak dilampirkan, maka balik nama itu tidak akan dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster).

Dalam pasal 13 Ordonantie Balik Nama (Staatsblad tahun 1834 nomor 27) ditentukan :

Balik nama tidak boleh dilakukan sebelum ternyata

dari suatu keterangan dari kadaster yang diperhatikan oleh yang berkepentingan, bahwa telah diberitahukan kepada juru ukur negara atau kepada seorang yang disertai jabatan juru ukur negara tentang balik nama, sebagaimana diharapkan pula dalam jual-beli. Pemberitahuan itu harus diberikan catatan tentang biaya balik nama itu. Apabila ditempat itu balik nama yang harus dilakukan tidak terdapat seorang juru ukur negara, demikian pula tidak berada seorang yang disertai jabatan, maka kepala pemerintah daerah dapat menunjuk seorang pegawai yang ditugaskan khusus untuk memberikan surat-surat pendaftaran tanah untuk maksud pendaftaran dan balik nama atas hak milik dan lain-lain hak kebendaan atas benda-benda tetap. (Loebis, t.th.,: 3).

Pembeli yang sudah menyatakan menerima balik nama secara demikian itu dianggap sebagai pemilik sah dari tanah yang dijual, sampai ada orang lain yang dapat membuktikan bahwa ialah yang sebenarnya berhak memiliki tanah tersebut.

Mengenai definisi jual beli hak milik atas tanah, Undang-undang Pokok Agraria maupun Peraturan pelaksanaannya tidak memberikan penjelasan secara tegas dan jelas. Tetapi biar pun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula 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. (Effendi Perangin, 1989 : 13).

Jual beli tanah menurut hukum adat ialah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. (Wantjik Saleh, 1985 : 30).

Jual beli menurut hukum adat bersifat "kontan" atau "tunai". Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. (Effendi Perangin, 1989 : 16).

Jadi asas yang pokok dalam hukum adat adalah penyerahan untuk terima pembayaran secara tunai atau kontan.

Perjanjian jual beli hak atas tanah (adol= Jawa, sade = bahasa tingginya) dalam hukum adat dapat mengandung 3 jenis maksud, yaitu :

- a. "Grondver panding (Bld) ialah menyerahkan tanah untuk terima pembayaran tunai sejumlah uang sedemikian rupa, sehingga orang yang menyerahkannya tetap ada hak atas kembalinya lagi tanah itu kepadanya dengan jalan membayar kembali sejumlah uang yang sama; antara yang menggadai (Min), menjual gade (Ind.), adol sande (J), ngajual akad (Sund),
- b. "Grondverkoop" ialah penyerahan tanah untuk terima tunai pembayaran uang tanpa hak menebusnya, jadi buat

selama-lamanya (menjual lepas (Ind), adol plas, turun temurun, Pati bogor (J), menjual jajal (Kal),

- c. "Grondverhuur met vooruitbetaalde huurschat", ialah menyerahkan tanah untuk terima tunai pembayaran uang dengan janji bahwa tanah akan kembali kepada pemiliknya tanpa perbuatan-perbuatan hukum lagi, itupun sesudahnya berlaku beberapa tahun panen (menjual tahunan (Ind), adol oyodan (J)).

Dari ketiga isi perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut yang menjadi bahan pembahasan penulis adalah penyerahan tanah dengan pembayaran secara kontan untuk selamanya. (Ter Haar, 1985 : 106).

Dengan uraian di atas, nampak bahwa jual beli hak atas tanah itu telah dianggap terjadi ketika penyerahan barang, dan pembayarannya dilakukan pada saat bersamaan dan tunai atau kontan. (Effendi Perangin, 1989 : 16).

Di dalam hukum adat apabila si penjual dan pembeli telah setuju dan telah diikrarkan pula bahwa penjualan sebidang tanah dilakukan, maka dengan terlaksananya penjualan itu beralihlah hak milik tanah itu dari si penjual kepada pembeli setelah uang pembeli diserahkan.

Jadi secara jelasnya jual beli hak milik atas

tanah menurut adat ialah :

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai atau kontan dilakukan.

Demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 4 Desember 1957 nomor 271 K/Sip/1956 menyatakan :

Sifat riil dari perjanjian jual beli menurut hukum adat hanya berarti bahwa dengan diucapkannya kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi perjanjian jual beli. Karena in casu sudah terjadi penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga barangnya oleh penjual dengan mana dinyatakan oleh penjual secara riil pelaksanaan maksudnya untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli, maka hak milik sudah berpindah. (Subekti, 1983 : 82).

Harga tersebut dapat dibayar seluruhnya, tetapi dapat juga dibayar sebagian, menurut adat dianggap telah dibayar penuh. (Effendi Perangin, 1989 : 15).

Dengan pembayaran harga sekalipun baru sebagian yang dibayar, bila diikuti dengan penyerahan haknya, maka pada saat itu jual beli tanah tersebut menurut hukum adat telah selesai dan sah. Sisa harganya yang menurut kenyataan belum dibayar, dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan. (Haryanto T., 1981 : 7).

Perjanjian utang-piutang itu tidak ada hubungan-

nya dengan jual beli tanah yang telah dilakukan. Jadi bilamana kemudian pembeli tidak bisa membayar sisa harganya maka bekas pemilik (penjual) tidak dapat menuntut pembatalan jual beli yang telah dilakukan, karena penyelesaian sisa harganya tersebut harus dilakukan menurut perjanjian hutang-piutang. (Haryanto T., 1981 : 7).

Jual beli tanah menurut adat biasanya dilakukan di muka kepala desa (kepala adat). Kepala adat dalam jual beli tanah tersebut bukan hanya bertindak sebagai saksi, tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat, serta menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. (Effendi Perangin, 1989 : 16).

Dengan dilakukannya jual beli itu menjadi terang dan bukan perbuatan hukum yang gelap. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika ia di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Biasanya dari jual beli itu dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang telah ditentukan kedua belah pihak, bahwa sejak saat

itu penjual bukan pemilik lagi dari tanah yang bersangkutan karena sudah beralih menjadi milik pemilik. (Effendi Perangin, 1989 : 17).

Jual beli tanah sesudah UUPA

Di dalam pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Dari ketentuan pasal 26 UUPA tersebut di atas nampak bahwa UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah (UUPA, (1) pasal 26).

Di dalam pasal 5 UUPA ditentukan bahwa : Hukum Agraria yang berlaku di atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agraria. (UUPA, pasal 5).

Mengingat hukum agraria sekarang ini memakai-

sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual-beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atas tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, pada saat pembeli menyerahkan harganya kepada penjual, sebagaimana pengertian jual beli menurut hukum adat. (Effendi Perangin, 1989 : 113).

Hukum adat yang dinyatakan di sini bukanlah hukum adat yang murni, tetapi hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)..

Di dalam pasal 5 UUPA ditentukan bahwa hukum adat ini tidak boleh bertentangan dengan :

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan asas peraturan bangsa,
- b. Sosialisme Indonesia,
- c. Peraturan yang tercantum dalam UUPA,
- d. Peraturan perundangan lainnya,
- e. Unsur-unsur yang bersumber pada hukum agama. (Parlindungan, 1987 : 11).

Sebelum berlakunya Undang-undang no.5 tahun 1960 Lembaga Negara nomor 104 (KUHP), di Indonesia berlaku adanya dualisme dalam hukum agraria, di samping adanya hak yang berstatus hak barat diatur dalam Burgerlijk Wetboek yang peralihan-peralihan haknya dilakukan di hadapan notaris dan hak atas tanah diatur dalam hukum adat (hak adat) yang peralihannya dilakukan oleh kepala desa

(kepala adat).

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, maka dualisme dalam pertahanan dihapus dan semua hak atas tanah, ex-hak barat maupun ex-hak adat diperlakukan sama. (Direktorat Jendral Agraria, t.t. : 7).

Mengingat besarnya peranan hak atas tanah dengan makin meningkatnya harga tanah, maka "dengan berlakunya UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah dipandang perlu untuk ditingkatkan" lebih tinggi (di-upgrade), yaitu dari tingkat Kepala Desa ke seorang Pejabat yang paling sedikit fungsi sebagai Camat, Kepala Daerah Kecamatan atau seorang Notaris, yang khusus ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya dalam buku ini disebut "Penjabat" saja. (Direktorat Jendral Agraria, t.t. : 7).

Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta peralihan di hadapan PPAT ini terdapat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang menentukan sebagai berikut :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, mengga-
daikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, dan akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. (Direktorat Jendral Agraria, t.t. pasal 19 : 14).

Kewajiban yang mengharuskan jual beli tanah dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti diharuskan pasal 19 PP no.10/1961 itu bertujuan untuk memberikan alat pembuktian yang sah dan kuat kepada pembeli.

Sedangkan pengertian jual beli menurut Hukum Islam ialah dapat ditinjau dari dua segi, yaitu segi bahasa dan dari segi istilah syara'.

Menurut pengertian bahasa, "jual beli" (البیوع) mempunyai arti yang bermacam-macam, yaitu :

مَطْلَقُ الْمُبَادَلَةِ

(Al Jurjani, t.t. : 48).

Artinya:

"Tukar menukar secara umum".

اعْطَاءُ شَيْءٍ فِي مَقَابَلَةِ شَيْءٍ

(Taqiyyuddin Abu Bakar bin Muhammad, I, t.t. : 239).

Artinya:

"Memberikan sesuatu dengan imbalan sesuatu".

مُقَابَلَةُ شَيْءٍ بِشَيْءٍ فَمُقَابَلَةُ السِّلْعَةِ بِالسِّلْعَةِ تَسْمَى بَيْعًا لَوْ كَانَتْ بِهَا بِالْقَدْرِ .

(Abdurrahman al-Jazairiy, II, t.t. : 147).

Artinya: "Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu, maka tukar menukar barang dagangan dengan barang dagangan disebut jual beli menurut bahasa seperti tukar menukar barang dagangan dengan harta".

مطلق المبادلة سواء كانت المبادلة مبادلة مال بمال ، أم بغير مال

(Ali Fikri, t.t. : 8)

Artinya :

"Tukar menukar secara umum, baik tukar - menukar harta dengan harta atau harta dengan yang bukan harta".

Jika A memberikan sebuah bangunan rumah kepada B, lalu B juga memberikan sebuah rumah atau sebidang tanah (sebagai imbalan). Atau A memberikan sejumlah uang kepada B, kemudian B bekerja di rumah A untuk beberapa hari, maka contoh seperti itu termasuk jual beli dalam pengertian bahasa.

"Jual beli" menurut pengertian istilah syara', para imam madzhab dan ulama-ulama lain berbeda pendapat misalnya :

1. Menurut Abu Hanifah, bahwa jual beli dapat diberi pengertian dalam arti khusus dan umum :

a. Dalam arti khusus, jual beli ialah :

بيع العين بالنقد (الذهب والفضة) ونحوهما
(Ibnu Abidin, 1966 : 502).

Artinya :

"Jual beli itu berdasarkan dengan emas dan perak dan yang serupa dengan emas dan perak".

b. Sedang dalam pengertian yang umum, jual beli :

مبادلة المال على وجه مخصوص، فالمال يشمل ذاتاً أو نقداً

(Ali Fikri, t.t. : 9).

Artinya:

"Tukar menukar uang dengan uang dengan cara yang khusus, maka harta itu meliputi barang atau emas dan perak".

2. Ulama Malikiyah mengatakan, bahwa jual beli menurut para fuqaha, mengandung dua pengertian; yaitu dalam pengertian yang khusus dan umum :

a. Dalam arti khusus, jual beli ialah :

مقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة ذومكايسة أحد
(موضيه غير ذهب ولا فضة محين غير العين فيه)

Artinya:

"Akad muawadhah atau tukar-menukar yang tidak bermanfaat dan tidak ada rasa nikmat bagi kehidupan seorang, pertukaran yang bukan emas dan bukan perak yang telah ditentukan tidak terdapat benda di dalamnya".

b. Dalam arti umum :

مقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة

(Ali Fikri, I, t.t. : 7).

Artinya:

"Akad muawadhah (tukar-menukar) yang tidak bermanfaat dan tidak ada rasa nikmat".

3. Menurut ulama Syafi'iyah, jual beli ialah :

البيع في الشرع مقابلة مال بمال على وجه مخصوص

(Zainuddin bin Abdul Aziz, III, t.t. : 66).

Artinya:

"Jual beli dalam hukum syara' ialah tukar-menukar uang dengan uang dengan cara yang khusus".

4. Sedang menurut Ibnu Hanbal ialah :

معنى البيع في الشرع مبادلة مال ، أو مبادلة منفعة مباحة
بمنفعة مباحة على التأبيد غير ربا أو قرض

(Ali Fikri, t.t. : 11).

Artinya:

"Makna jual beli menurut syara' ialah tukar menukar uang dengan uang, atau tukar menukar manfaat yang diperbolehkan dengan manfaat yang diperbolehkan"

Dari definisi ulama' Hanafiyah dan ulama Syafi'iyah tersebut, jual beli pada hakekatnya merupakan peralihan hak atas suatu benda dengan secara timbal balik yang dilakukan menurut cara-cara yang dibenarkan oleh syara'.

Sedangkan definisi Ibnu Hanbal itu, bahwa yang dapat dijadikan sebagai obyek jual beli itu selain benda juga termasuk manfaat yang mubah, dan dari jual beli itu membawa konsekwensi pemilikan atas se-

suatu obyeknya secara abadi (على التآبيد) dan tidak boleh ada riba di dalamnya.

Di dalam kitab "Kifayatul Ahyar" Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad memberikan definisi jual beli dengan suatu ungkapan :

مقابلة مال بمال قابلين للتصرف بإيجاب وقبول على الوجه
المأذون فيه .

(Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad Husainy, 1350 H:239)

Artinya:

"Tukar-menukar benda dengan benda untuk saling menerima dengan menggunakan (memakai) ijab kabul dengan cara yang telah diizinkan".

Dari uraian-uraian di atas, maka dapat diperoleh sebuah gambaran yang lengkap mengenai pengertian "akad jual beli" sebagai berikut :

عقد معاوضة لتملك البائع مالا للمشتري بمال يكون ثمنًا
للمبيع .

(Ali Fikri, t.t. : 157).

Artinya:

"Akad muawadhadh ialah akad mengembalikan untuk dimiliki oleh seorang penjual yang berupa harta benda yang dialihkan kepada seorang pembeli dengan mengganti sesuatu sebagai penghargaan terhadap barang yang dijualkan".

Jadi akad jual beli adalah suatu perjanjian atau

perikatan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih, yang mana perjanjian bertujuan untuk memindahkan hak milik atas sesuatu benda dari penjual kepada pembeli untuk selamanya dengan imbalan uang atau benda lainnya secara tunai dilakukan, sehingga dapat dihindari usaha memakan harta sesamanya dengan jalan bathil. Dalam hal ini Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تَجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ (النساء ٤) ٢٩ .

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan tidak sah, kecuali dengan jalan dagang atas suka sama suka". (Al Qur-an, 4 : 1984 : 29).

Di samping itu, ada juga hadis Rasulullah SAW. yang berbunyi :

انمسا البيع عن تراض (رواه البيهقي)

(As-Shan'ani, III, t.t. : 4).

Artinya:

"Sesungguhnya yang disebut jual beli itu saling rela".

Abdurrahman meriwayatkan hadis tersebut dari Abdullah bin Abi Auf dengan kalimat :

البيع عن تراض والتخيير بعد صفقة

(Wahbah az-Zahiliy, IV, 1989 : 346).

Artinya:

"Jual beli atas dasar rela sama rela dan akan pemilihan itu dilakukan setelah mensifati barang yang dijual".

Para ulama telah sepakat, bahwa pada dasarnya usaha dengan perniagaan ini yaitu dengan jalan jual beli, hukumnya mubah (diperbolehkan).

Sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah :
 وَأَحْلَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (البقرة (٢) ٢٧٥)

"... dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba". (Al Qur-an, 2; 1984 : 69).

Maka dengan jalan jual beli itu, manusia dapat memenuhi kebutuhannya sehingga terlepas dari kesulitan hidup, dampak yang lebih jauh lagi adalah terciptanya tatanan masyarakat yang teratur dan tentram

B. Ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual-beli

Sebagaimana telah diterangkan pada bahasan terdahulu, bahwa hakekat dan tujuan jual beli adalah untuk memindahkan hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli untuk selamanya.

Agar supaya akad jual-beli itu sah menurut

hukum Islam sehingga menimbulkan pemilikan hak atas sesuatu benda yang menjadi tujuan akad jual beli, maka rukun-rukun atau unsur-unsur pembentuk jual belinya harus memenuhi persyaratan-persyaratannya terlebih dahulu. Sebab sah atau batalnya suatu jual beli sangat tergantung pada syarat-syaratnya.

Di kalangan fuqaha, terdapat perbedaan pandangan mengenai rukun-rukun pembentuk terjadinya jual-beli. Ada yang menyebutkan secara rinci, dan sebagian yang lain hanya menyebutkan secara global saja.

Ulama Hanafiyah menyebutkan rukun-rukun jual-beli itu hanya ijab dan qabul saja, sebab dengan adanya ijab dan qabul itu sudah dapat dipastikan adanya orang yang melakukan akad jual beli dan sesuatu yang diperjualbelikan. (Ibnu Abidin, IV, t.t. : 504).

Menurut as Sayyid Ali Fikri tentang rukun jual beli adalah :

- a. Akid (penjual dan pembeli)
- b. Shighat (ijab, qabul)
- c. Ma'kud 'alaih (uang/harga dan barang). (As Sayyid Ali Fikri, t.t. : 28).

Akad adalah suatu transaksi (perjanjian) jual-beli antara kedua belah pihak (akid) tentang sesuatu

yang diperjualbelikan dengan menggunakan ijab qabul (pernyataan serah terima).

Akid (akidain) yaitu kedua belah pihak yang mengadakan transaksi jual beli. Akid adalah orang yang mengadakan akad, ia dapat berupa penjual dan dapat pula berupa pembeli. Sebab dalam akad harus terdiri dari dua orang atau lebih, ini dapat dilihat bahwa ijab qabul baru akan terwujud apabila dilaksanakan oleh dua orang atau lebih; yang satu berperan sebagai ijab dan yang lain sebagai qabul.

Bentuk kalimat shighat, dapat berupa kalimat untuk masa lalu; seperti kata penjual : "Aku telah menjual padamu", jawab pembeli : "Aku telah membeli darimu". Atau kalimat masa sekarang, jika yang dikehendaki pada waktu itu juga. Seperti perkataan : "Aku (sekarang) jual" dan jawab pembeli; "Ya, aku (sekarang) beli". (Sayyid Sabiq, 1987 : 50).

Jumhur fuqaha menyebutkan, bahwa rukun-rukun jual beli itu meliputi :

المتعاقدين، المعقود عليه، صيغة العقد

(Abdurrahman al-Jazairiy, II, t.t. : 155).

Artinya:

"Dua orang yang melakukan akad terhadap sesuatu yang diakati itu harus menggunakan sighat akad (kata-

kata yang digunakan untuk melakukan akad)".

Abu Bakar Jabir al-Jazairiy, merinci rukun jual beli menjadi 5 macam, yaitu :

- kerelaan = (التراض)
- penjual = (البائع)
- pembeli = (المشتري)
- ijab dan qabul = (الايجاب والقبول)

Seperti sabda Nabi : انما البيع عن تراض

(Abu Bakar Jabir al Jazairiy, t.t. : 316).

Kalau diambilkan suatu kesimpulan dari beberapa pandangan tersebut, maka pendapat jumhur adalah lebih simpel dan telah dapat menampung pendapat-pendapat ulama lainnya. Jadi rukun jual beli dapat disebut :

1. المتعاقدين = yang di dalamnya terdiri atas pen-
jual dan pembeli.
2. المعقود عليه = yang terdiri atas benda yang di-
jual dan harga barang itu.
3. الصيغة = yang mengandung ijab dan qabul.

Selanjutnya akan dibicarakan syarat-syarat yang akan dibukukan di dalam kitab-kitab fiqh, terhadap ke-tiga rukun jual beli tersebut di atas.

Demikian pula untuk sahnya jual beli menurut hukum, maka harus dipenuhi syarat-syarat subyektif dan

obyektifnya.

Syarat subyektif adalah yang berkaitan dengan pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah itu, sedangkan syarat obyektifnya berkaitan dengan suatu hak atas tanah yang akan dijual.

Menurut pasal 1320 KUHP persyaratan untuk sahnya perjanjian (jual-beli) diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal. (Subekti, 1985 : 305).

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat dirinya dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan itu dapat dilakukan secara tegas atau diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada, jika perjanjian itu terjadi karena paksaan (dwang), kehilafan (dwaling), atau penipuan (bedrog). (Subekti, 1980 : 135).

Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Menurut pasal 1130 BW. orang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum itu.

Misalnya : Orang di bawah umur, orang di bawah pengawasan-

an (Curatele), dan perempuan yang telah kawin. (Subekti, 1980 : 136).

Apabila kesepakatan yang diberikan secara bebas dan salah satu pihaknya tidak cakap untuk berbuat suatu perjanjian, maka perjanjian ini bercacat, karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan perizinannya tidak secara bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian (vernietigbaar). (Subekti, 1980 : 136).

Syarat yang ketiga adalah bahwa yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang jelas atau tertentu. Barang yang dimaksud dalam perjanjian minimal harus ditentukan jenisnya, hal ini sangat penting dalam menentukan kewajiban salah satu pihak jika terjadi perselisihan. Mengenai barangnya harus ada atau sudah ada di tangan penjual pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh Undang-undang. (Subekti, 1980 : 136).

Syarat yang keempat bahwa Undang-undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu oorzak (causa) yang halal. Maksudnya ialah apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dalam mengadakan perjanjian itu, misalnya dalam perjanjian jual-beli; satu pihak bertujuan untuk menerima sejumlah uang tunai dan

di pihak lain menerima barang. Jadi dengan perkataan lain causa berarti "isi" dari perjanjian itu sendiri. (Subekti, 1980 : 137).

Menurut pasal 1335, suatu perjanjian yang tidak dibuat dengan causa yang halal atau dibuat dengan causa yang terlarang, maka tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah. (Subekti, 1985 : 307).

Di dalam KUHP, jual beli mempunyai suatu tafsiran sebagai suatu perjanjian untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual-beli ini harus mempunyai suatu obyek yang jelas artinya, barang yang menjadi obyeknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ini akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli.

Dalam jual beli tanah menurut UUPA, tidak dapat dilepaskan dari ketentuan pasal 19 PP no. 10/1961, yang menentukan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Penyimpangan terhadap ketentuan tersebut di atas akan menimbulkan akibat hukum yang sangat fatal, baik bagi pihak penjual maupun bagi pembeli, karena penyimpangan demikian berakibat tidak tertibnya akta yang me-

upakan alat bukti yang kuat tentang terjadinya jual-beli atas tanah. Hal ini sering terjadi pada jual beli yang dilakukan di lingkungan keluarga.

Kini timbul pertanyaan bagaimana jika jual-beli hak atas tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT ? Di dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.952/K/Sip/1974 yang menyatakan : "Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat-i.e jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan tunai serta diketahui oleh kepala desa". (Parlindung, 1987 : 101).

Dari keputusan Mahkamah Agung tersebut jelaslah, bahwa jual-beli hak atas tanah sekalipun aktanya tidak dibuat di hadapan PPAT, maka jual beli tersebut tetap sah hanya saja mempunyai akibat hukum, tetapi dalam hal ini dari pihak pembeli akan mengalami kesulitan untuk mendaftarkan peralihan haknya pada Kantor Agraria.

Dengan demikian meskipun jual beli tersebut telah dilakukan, namun apabila tidak disertai akta yang dibuat di hadapan PPAT, maka pihak kantor agraria tidak akan bersedia untuk mendaftarkan peralihan haknya dari pihak penjual kepada pihak pembeli, sebab di dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 pasal 19 mengharuskan adanya akta PPAT pada setiap perjanjian yang ber

maksud memindahkan hak atas tanahnya. Dengan demikian, maka akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT akan memudahkan pihak pembeli, dalam mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya kepada Kantor Agraria untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Begitu pula, agar supaya jual beli itu sah menurut hukum Islam sehingga menimbulkan pemilikan hak atas sesuatu benda yang menjadi tujuan akad jual beli, maka rukun dan unsur pembentuk jual belinya harus memenuhi persyaratan-persyaratannya terlebih dahulu. Sebab sah atau batalnya suatu jual beli sangat bergantung pada syarat-syaratnya sebagai subyek jual beli.

Adapun syarat-syarat yang dirumuskan oleh fuqah-hak antara lain :

- a. Aqil; berakal tidak hilang kesadarannya
- b. Mumayyiz; dapat membedakan (yang baik dan yang buruk)
- c. Mukhtar; bebas atau kuasa memilih. (H.Hamzah Ya'qub, 1984 : 79).

Dan ada yang mengatakan, bahwa syarat jual beli ada dua macam :

- a. Shahih lasim; maksudnya jual-beli yang sesuai dengan tuntutan akad.
- b. Yang membatalkan akad; misalnya penjual berkata: "Aku jual padamu dengan syarat kamu menjual padaku barang

ini atau kau qiradhkan kepadaku. Seperti Sabda Rasul Allah saw. :

لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع (رواه الترمذی وصححه)
(Sayyid Sabiq, XII, 1987 : 90).

Artinya:

"Tidak dihalalkan salaf (hutang) dan penjualan dan tidak pula ada dua syarat dalam satu jual beli".

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi subyek yang melakukan jual beli antara lain :

- a. Cakap bertindak hukum sendiri,
- b. Tidak dipaksa oleh orang lain,
- c. Pemilik yang sah terhadap barang yang dijual itu atau sebagai walinya. (Ahmad Azhar Basir, 1988:43)

Begitu pula syarat-syarat yang harus dijadikan obyek dalam jual beli antara lain :

- a. Benda itu telah ada (maujud),
 - b. Harus bermanfaat (dapat diambil manfaatnya),
 - c. Dapat diserahkan (مقدور التسليم)
- (Wahbah az-Zahiliy, 1989 : 357).

C. Pejabat yang Berwenang Menerbitkan Akta Jual-beli Tanah

Sebagaimana yang tercantum di dalam ketentuan

pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10/1961, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri), pejabat itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adapun PPAT, adalah yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah sebagai tanggungan, sebagai yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961. (Departemen RI, 1982 : 92).

Konsekwensi dari pasal 19 PP.no.10/1961, maka siapa-siapa yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tercantum dalam ketentuan pasal 3 Peraturan Menteri Agraria nomor 10 tahun 1961 (selanjutnya disebut PMA) sebagai berikut :

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan aturan-aturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- d. Orang-orang lain yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria (Dirjen Agraria). (Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur, 1987:35).

Selanjutnya dalam ketentuan pasal 5 ayat 1 PMA

nomor 10 tahun 1961 disebutkan :

Selama untuk satu kecamatan belum diangkat seorang pejabat, maka asisten wedana/kepala kecamatan atau yang setingkat dengan itu, (selanjutnya dalam peraturan ini disebut asisten wedana/kepala kecamatan), karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatan. (Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur, 1987 : 36).

Dari dasar tersebut di atas, dan dihubungkan dengan praktek dewasa ini, maka yang dapat bertindak selaku PPAT adalah Camat, karena jabatannya serta notaris dan orang-orang lain yang telah lulus ujian PPAT.

Dengan demikian, jelaslah bahwa PPAT tersebut selain ditetapkan oleh Menteri Agraria (Dirjen Agraria), maka tidak mungkin orang lain bertindak sebagai PPAT kecuali para asisten wedana/camat, yang karena jabatannya juga merangkap sebagai PPAT untuk wilayah kecamatan nya. (Hasil wawancara dengan notaris tanggal 20 Oktober 1990).

Apabila ada yang bertindak selaku PPAT selain yang disebut dalam ketentuan pasal 3 dan 5 PMA. nomor 10 tahun 1961 akan dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan pasal 43 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10/1961 tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman selamalamanya 3 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,-

(Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur, 1987 : 29).

Maka dengan demikian, jelas bahwa pasal 19 PP. nomor 10 tahun 1961 tersebut merupakan dasar hukum untuk setiap jual beli hak milik atas tanah, harus dibuatkan akta PPAT.

Sedangkan mengenai daerah kerja pejabat ini tergantung kepada kebutuhan wilayah kekuasaan Jawatan Pendaftaran Tanah setempat. Dalam hal ini, Camat karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari kecamatannya juga dalam hal telah diangkatnya seorang pejabat, maka seorang Camat tetap menjadi Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Dari uraian tersebut di atas jelaslah bahwa tugas pendaftaran tanah secara operasional dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk secara khusus dan mempunyai wilayah kerja yang tertentu.