

B A B IV

ANALISA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NO. 5/1960 DAN HUKUM ISLAM

A. Terjadinya Jual-beli dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

1. Menurut Undang-undang Pokok Agraria

Sebagaimana telah disebutkan di depan, bahwa jual beli hak milik atas tanah adalah sesuatu perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak milik atas tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual (Effendi Perangin, 1989 : 15).

Dari definisi tersebut, dapat ditarik suatu kesimpulan, bahwa tujuan dari jual beli tanah yaitu pindahnya hak milik; telah terjadi pada saat pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dan di sinilah terletak riil dari hukum adat tentang jual beli tanah.

Pada saat sebelum terjadinya UUPA, pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah tersebut di-

lakukan di hadapan kepala desa atau kepala suku atau secara di bawah tangan. (Departemen Dalam Negeri, 1984: 7).

Tetapi setelah berlakunya UUPA sejak tanggal 24 September 1960 (L.N. 1960 no. 104), hak-hak yang berkaitan dengan tanah dan segala peralihannya harus dilakukan menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Maka terjadilah perubahan yang mendasar dalam pertanahan yang juga mempengaruhi peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli.

Menurut UUPA yang berlaku sekarang ini bahwa jual beli hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. (UUPA, pasal 26 (1)).

Dan selanjutnya di dalam Peraturan Pemerintah dimaksudkan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. (PP No.10/1961 pasal 19).

Dengan ketentuan tersebut, maka untuk terjadinya jual beli tanah, para pihak harus hadir di kantor PPAT, yang mewilayahi tanah yang bersangkutan. Jadi tempat dan pejabat yang menangani masalah jual beli tanah itu adalah telah tertentu yang tunduk kepada aturan yang sama di seluruh Indonesia.

Para pejabat pembuat pembuat akta tanah dilarang

keras membuatkan akta jual beli tanah, kalau segala persyaratan yang ditentukan oleh UUPA belum dipenuhi. Syarat-syarat tersebut menyangkut subyek dan obyek dalam jual beli tanah.

Oleh karena UUPA dalam menangani jual beli hak milik atas tanah menganut prinsip yang riil, dalam arti bahwa perbuatan hukum jual beli tanah itu harus diwujudkan dalam bentuk akta, yang kemudian ditandatangani oleh para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah, yaitu para penjual, pembeli, para saksi, dan PPAT itu sendiri.

Di dalam pasal 1 formulir akta jual-beli tanah dinyatakan bahwa : "Mulai hari ini tanah hak milik yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli yang mengaku telah menerima penyerahan itu ...", juga di dalam formulir akta jual beli tersebut menerangkan bahwa : "Penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian ...".

Dengan demikian terjadinya jual beli hak milik atas tanah menurut UUPA adalah terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Setelah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT yang merupakan

jual beli yang sah. (Chidir Ali, 1985 : 9).

Jadi kalau dikembalikan kepada dasar hukum agraria, hukum adat menentukan bahwa hak milik atas tanah itu beralih pada saat jual beli dilakukan. (Efendi Perangin, 1989 : 23).

Jadi pada saat itulah hak milik atas tanah beralih kepada pembeli. Hal ini sesuai benar dengan kesadaran hukum rakyat, dimana kalau sudah dijual tanahnya dan uangnya diterima; ia tidak merasa "mempunyai" lagi.

2. Menurut Hukum Islam

Jual beli menurut hukum Islam merupakan perjanjian timbal balik antara dua orang atau lebih yang inti tujuannya adalah untuk memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli secara timbal balik. (Ali Fikri, t.t. : 157). Dan pemilikan terhadap hak milik tersebut adalah untuk selama-lamanya. (Ali Fikri, t.t. 11).

Tujuan jual beli tersebut dianggap telah terjadi atau sah serta mempunyai pemilikan yang sempurna, apabila rukun-rukun jual belinya telah memenuhi segala persyaratannya. (Sayyid Sabiq, III, t.t. : 317).

Maka pada saat tercapainya ijab dan qabul antara penjual dan calon pembeli telah menimbulkan hak milik atau beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Karena dengan terjadinya akad yang sah dari suatu jual beli, para pihak telah terikat dengan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi. Penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah, dan pembeli berkewajiban menyerahkan uang harga tanah sesuai dengan akadnya.

Kewajiban memenuhi segala ketentuan dari akad yang sah, berdasarkan pada firman Allah Swt., dalam surat Al Maidah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ (المائدة (٥) (١) .

"Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah uqudmu". (Al Qur-an, 5; 1984 : 156).

Dari uraian tersebut, nampak adanya indikator yang membedakan dan juga ada segi-segi persamaannya. Persamaan yang terdapat dalam hukum Islam dan UUPA tentang jual beli tanah, terlihat dari inti atau hakekat dari jual beli tanahnya adalah pemindahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya.

Mengenai perbedaannya dapat dilihat dari beberapa segi yaitu, dari segi terjadinya jual beli. Di dalam hukum Islam jual beli tanah itu telah terjadi pada saat terjadinya ijab dan qabul atau pada saat terjadinya pe-

nyerahan harga dan barang. Hal ini berbeda sekali dengan UUPA yang memandang, bahwa dengan diucapkannya kata-kata dengan mulut saja oleh penjual dan pembeli belum terjadi jual beli. (Putusan MA, tanggal 14 Desember 1957, no. 271/K/Sip/1956).

Menurut UUPA, perjanjian jual beli hak milik atas tanah itu terjadi pada saat apa-apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli itu ditandatangani dalam sebuah akte di hadapan PPAT. (Effendi Perangin, 1989 : 23).

Dari segi saat terjadinya peralihan hak milik atas tanah, kalau ditinjau menurut hukum Islam terjadinya pada saat tercapainya ijab dan qabul, atau pada saat penyerahan harga dan hak milik, karena pada saat-saat itulah terjadinya jual beli. Hal ini berbeda dengan UUPA, karena terjadinya jual beli hak milik atas tanah itu pada saat akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang hadir, maka saat itu hak milik atas tanah beralih kepada pembeli. (Soebekti, 1984 : 82).

Jadi, dari jual beli tanah menurut UUPA itu melahirkan suatu alat bukti yang autentik, yang membuktikan benar-benar terjadinya peralihan hak milik atas tanah.

Sedangkan dari jual beli menurut Islam tidak melahirkan alat-alat bukti yang konkrit dan autentik yang

menerangkan telah terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Nampak sekali bahwa hukum Islam sangat menonjolkan kejujuran dan i'tikad baik dalam hubungan hidup kemasyarakatan.

Perbedaan-perbedaan tersebut, yang terjadi di dalam UUPA tentang jual beli dan peralihan hak milik atas tanah itu ada keharusan dicatat dalam sebuah akta jual beli yang membawa kepastian hukum bagi penerima hak milik atas tanah yang baru, serta dapat menghindari terjadinya persengketaan tanah yang bersangkutan, adalah tindakan yang dapat menyumbat timbulnya mafsadat; dan membawa ketentraman bathin bagi kedua belah pihak. Maka sesuai dengan kaidah fiqh yang menyatakan :

درأ المفساد مقدم على جلب المصالح

(Asjmun A. Rahman, 1976 : 76).

Artinya:

"Menolak kemaslahatan, lebih didahulukan daripada menarik kemaslahatan".

Di dalam hukum Islam sendiri sebenarnya pemerintah mengadakan pencatatan dalam perniagaan itu merupakan suatu tindakan yang baik untuk dilakukan. (Sayyid Sabiq, III; t.t. : 139). Termasuk mengadakan persaksian terhadap perbuatan jual beli yang telah dilakukan. Allah berfirman :

واشهد واذا تباعتم ولا يضار كاتب ولا شهيد (البقرة (٢) ٢٨٢)

"Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dan saksi menyulitkan". (Al Qur'an (2)-1984 : 282).

Sedangkan penulis tersebut hendaklah dilakukan oleh seorang penulis (notariis) yang berimam, bertaqwa dan adil. Seperti firman Allah :

وليكتب بينكم كاتب بالعدل ولا يأت كاتب ان يكتب كما علمه الله
فليكتب (البقرة (٢) ٢٨٢)

"Dan hendaklah seprang penulis di antara kalian menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis itu enggan menulis sebagaimana Allah mengajarkannya maka hendaklah ia tulis". (Al Qur'an, (2), 1984 : 282)

Nilai dari pada pemerintah yang tersirat dalam surat yang tersebut di atas ada beberapa pendapat :

- (a). Menurut Sya'bi berpendapat adalah fardlu kifayah seperti jihat, sholat atas jenazah.
- (b). Menurut sebagian ulama' Kufah berpendapat adalah fardlu ain, tatkala tidak adanya penulis yang lain.
- (c). Menurut Mujahid dan Athak adalah sunnah.
- (d). Menurut Dhohak ayat ini adalah mansuh, namun tidak dijelaskan yang mana yang memansuhkannya.
- (e). Sedangkan menurut Ibnu Arabi yang benar adalah perintah yang bersifat exucatif (anjuran/ ارشاد).

(Syekh Ahmad bin Hanbal, al-Musnad al-Awsat, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/105, 1/106, 1/107, 1/108, 1/109, 1/110, 1/111, 1/112, 1/113, 1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/120, 1/121, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/128, 1/129, 1/130, 1/131, 1/132, 1/133, 1/134, 1/135, 1/136, 1/137, 1/138, 1/139, 1/140, 1/141, 1/142, 1/143, 1/144, 1/145, 1/146, 1/147, 1/148, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153, 1/154, 1/155, 1/156, 1/157, 1/158, 1/159, 1/160, 1/161, 1/162, 1/163, 1/164, 1/165, 1/166, 1/167, 1/168, 1/169, 1/170, 1/171, 1/172, 1/173, 1/174, 1/175, 1/176, 1/177, 1/178, 1/179, 1/180, 1/181, 1/182, 1/183, 1/184, 1/185, 1/186, 1/187, 1/188, 1/189, 1/190, 1/191, 1/192, 1/193, 1/194, 1/195, 1/196, 1/197, 1/198, 1/199, 1/200, 1/201, 1/202, 1/203, 1/204, 1/205, 1/206, 1/207, 1/208, 1/209, 1/210, 1/211, 1/212, 1/213, 1/214, 1/215, 1/216, 1/217, 1/218, 1/219, 1/220, 1/221, 1/222, 1/223, 1/224, 1/225, 1/226, 1/227, 1/228, 1/229, 1/230, 1/231, 1/232, 1/233, 1/234, 1/235, 1/236, 1/237, 1/238, 1/239, 1/240, 1/241, 1/242, 1/243, 1/244, 1/245, 1/246, 1/247, 1/248, 1/249, 1/250, 1/251, 1/252, 1/253, 1/254, 1/255, 1/256, 1/257, 1/258, 1/259, 1/260, 1/261, 1/262, 1/263, 1/264, 1/265, 1/266, 1/267, 1/268, 1/269, 1/270, 1/271, 1/272, 1/273, 1/274, 1/275, 1/276, 1/277, 1/278, 1/279, 1/280, 1/281, 1/282, 1/283, 1/284, 1/285, 1/286, 1/287, 1/288, 1/289, 1/290, 1/291, 1/292, 1/293, 1/294, 1/295, 1/296, 1/297, 1/298, 1/299, 1/300, 1/301, 1/302, 1/303, 1/304, 1/305, 1/306, 1/307, 1/308, 1/309, 1/310, 1/311, 1/312, 1/313, 1/314, 1/315, 1/316, 1/317, 1/318, 1/319, 1/320, 1/321, 1/322, 1/323, 1/324, 1/325, 1/326, 1/327, 1/328, 1/329, 1/330, 1/331, 1/332, 1/333, 1/334, 1/335, 1/336, 1/337, 1/338, 1/339, 1/340, 1/341, 1/342, 1/343, 1/344, 1/345, 1/346, 1/347, 1/348, 1/349, 1/350, 1/351, 1/352, 1/353, 1/354, 1/355, 1/356, 1/357, 1/358, 1/359, 1/360, 1/361, 1/362, 1/363, 1/364, 1/365, 1/366, 1/367, 1/368, 1/369, 1/370, 1/371, 1/372, 1/373, 1/374, 1/375, 1/376, 1/377, 1/378, 1/379, 1/380, 1/381, 1/382, 1/383, 1/384, 1/385, 1/386, 1/387, 1/388, 1/389, 1/390, 1/391, 1/392, 1/393, 1/394, 1/395, 1/396, 1/397, 1/398, 1/399, 1/400, 1/401, 1/402, 1/403, 1/404, 1/405, 1/406, 1/407, 1/408, 1/409, 1/410, 1/411, 1/412, 1/413, 1/414, 1/415, 1/416, 1/417, 1/418, 1/419, 1/420, 1/421, 1/422, 1/423, 1/424, 1/425, 1/426, 1/427, 1/428, 1/429, 1/430, 1/431, 1/432, 1/433, 1/434, 1/435, 1/436, 1/437, 1/438, 1/439, 1/440, 1/441, 1/442, 1/443, 1/444, 1/445, 1/446, 1/447, 1/448, 1/449, 1/450, 1/451, 1/452, 1/453, 1/454, 1/455, 1/456, 1/457, 1/458, 1/459, 1/460, 1/461, 1/462, 1/463, 1/464, 1/465, 1/466, 1/467, 1/468, 1/469, 1/470, 1/471, 1/472, 1/473, 1/474, 1/475, 1/476, 1/477, 1/478, 1/479, 1/480, 1/481, 1/482, 1/483, 1/484, 1/485, 1/486, 1/487, 1/488, 1/489, 1/490, 1/491, 1/492, 1/493, 1/494, 1/495, 1/496, 1/497, 1/498, 1/499, 1/500, 1/501, 1/502, 1/503, 1/504, 1/505, 1/506, 1/507, 1/508, 1/509, 1/510, 1/511, 1/512, 1/513, 1/514, 1/515, 1/516, 1/517, 1/518, 1/519, 1/520, 1/521, 1/522, 1/523, 1/524, 1/525, 1/526, 1/527, 1/528, 1/529, 1/530, 1/531, 1/532, 1/533, 1/534, 1/535, 1/536, 1/537, 1/538, 1/539, 1/540, 1/541, 1/542, 1/543, 1/544, 1/545, 1/546, 1/547, 1/548, 1/549, 1/550, 1/551, 1/552, 1/553, 1/554, 1/555, 1/556, 1/557, 1/558, 1/559, 1/560, 1/561, 1/562, 1/563, 1/564, 1/565, 1/566, 1/567, 1/568, 1/569, 1/570, 1/571, 1/572, 1/573, 1/574, 1/575, 1/576, 1/577, 1/578, 1/579, 1/580, 1/581, 1/582, 1/583, 1/584, 1/585, 1/586, 1/587, 1/588, 1/589, 1/590, 1/591, 1/592, 1/593, 1/594, 1/595, 1/596, 1/597, 1/598, 1/599, 1/600, 1/601, 1/602, 1/603, 1/604, 1/605, 1/606, 1/607, 1/608, 1/609, 1/610, 1/611, 1/612, 1/613, 1/614, 1/615, 1/616, 1/617, 1/618, 1/619, 1/620, 1/621, 1/622, 1/623, 1/624, 1/625, 1/626, 1/627, 1/628, 1/629, 1/630, 1/631, 1/632, 1/633, 1/634, 1/635, 1/636, 1/637, 1/638, 1/639, 1/640, 1/641, 1/642, 1/643, 1/644, 1/645, 1/646, 1/647, 1/648, 1/649, 1/650, 1/651, 1/652, 1/653, 1/654, 1/655, 1/656, 1/657, 1/658, 1/659, 1/660, 1/661, 1/662, 1/663, 1/664, 1/665, 1/666, 1/667, 1/668, 1/669, 1/670, 1/671, 1/672, 1/673, 1/674, 1/675, 1/676, 1/677, 1/678, 1/679, 1/680, 1/681, 1/682, 1/683, 1/684, 1/685, 1/686, 1/687, 1/688, 1/689, 1/690, 1/691, 1/692, 1/693, 1/694, 1/695, 1/696, 1/697, 1/698, 1/699, 1/700, 1/701, 1/702, 1/703, 1/704, 1/705, 1/706, 1/707, 1/708, 1/709, 1/710, 1/711, 1/712, 1/713, 1/714, 1/715, 1/716, 1/717, 1/718, 1/719, 1/720, 1/721, 1/722, 1/723, 1/724, 1/725, 1/726, 1/727, 1/728, 1/729, 1/730, 1/731, 1/732, 1/733, 1/734, 1/735, 1/736, 1/737, 1/738, 1/739, 1/740, 1/741, 1/742, 1/743, 1/744, 1/745, 1/746, 1/747, 1/748, 1/749, 1/750, 1/751, 1/752, 1/753, 1/754, 1/755, 1/756, 1/757, 1/758, 1/759, 1/760, 1/761, 1/762, 1/763, 1/764, 1/765, 1/766, 1/767, 1/768, 1/769, 1/770, 1/771, 1/772, 1/773, 1/774, 1/775, 1/776, 1/777, 1/778, 1/779, 1/780, 1/781, 1/782, 1/783, 1/784, 1/785, 1/786, 1/787, 1/788, 1/789, 1/790, 1/791, 1/792, 1/793, 1/794, 1/795, 1/796, 1/797, 1/798, 1/799, 1/800, 1/801, 1/802, 1/803, 1/804, 1/805, 1/806, 1/807, 1/808, 1/809, 1/810, 1/811, 1/812, 1/813, 1/814, 1/815, 1/816, 1/817, 1/818, 1/819, 1/820, 1/821, 1/822, 1/823, 1/824, 1/825, 1/826, 1/827, 1/828, 1/829, 1/830, 1/831, 1/832, 1/833, 1/834, 1/835, 1/836, 1/837, 1/838, 1/839, 1/840, 1/841, 1/842, 1/843, 1/844, 1/845, 1/846, 1/847, 1/848, 1/849, 1/850, 1/851, 1/852, 1/853, 1/854, 1/855, 1/856, 1/857, 1/858, 1/859, 1/860, 1/861, 1/862, 1/863, 1/864, 1/865, 1/866, 1/867, 1/868, 1/869, 1/870, 1/871, 1/872, 1/873, 1/874, 1/875, 1/876, 1/877, 1/878, 1/879, 1/880, 1/881, 1/882, 1/883, 1/884, 1/885, 1/886, 1/887, 1/888, 1/889, 1/890, 1/891, 1/892, 1/893, 1/894, 1/895, 1/896, 1/897, 1/898, 1/899, 1/900, 1/901, 1/902, 1/903, 1/904, 1/905, 1/906, 1/907, 1/908, 1/909, 1/910, 1/911, 1/912, 1/913, 1/914, 1/915, 1/916, 1/917, 1/918, 1/919, 1/920, 1/921, 1/922, 1/923, 1/924, 1/925, 1/926, 1/927, 1/928, 1/929, 1/930, 1/931, 1/932, 1/933, 1/934, 1/935, 1/936, 1/937, 1/938, 1/939, 1/940, 1/941, 1/942, 1/943, 1/944, 1/945, 1/946, 1/947, 1/948, 1/949, 1/950, 1/951, 1/952, 1/953, 1/954, 1/955, 1/956, 1/957, 1/958, 1/959, 1/960, 1/961, 1/962, 1/963, 1/964, 1/965, 1/966, 1/967, 1/968, 1/969, 1/970, 1/971, 1/972, 1/973, 1/974, 1/975, 1/976, 1/977, 1/978, 1/979, 1/980, 1/981, 1/982, 1/983, 1/984, 1/985, 1/986, 1/987, 1/988, 1/989, 1/990, 1/991, 1/992, 1/993, 1/994, 1/995, 1/996, 1/997, 1/998, 1/999, 1/1000, 1/1001, 1/1002, 1/1003, 1/1004, 1/1005, 1/1006, 1/1007, 1/1008, 1/1009, 1/1010, 1/1011, 1/1012, 1/1013, 1/1014, 1/1015, 1/1016, 1/1017, 1/1018, 1/1019, 1/1020, 1/1021, 1/1022, 1/1023, 1/1024, 1/1025, 1/1026, 1/1027, 1/1028, 1/1029, 1/1030, 1/1031, 1/1032, 1/1033, 1/1034, 1/1035, 1/1036, 1/1037, 1/1038, 1/1039, 1/1040, 1/1041, 1/1042, 1/1043, 1/1044, 1/1045, 1/1046, 1/1047, 1/1048, 1/1049, 1/1050, 1/1051, 1/1052, 1/1053, 1/1054, 1/1055, 1/1056, 1/1057, 1/1058, 1/1059, 1/1060, 1/1061, 1/1062, 1/1063, 1/1064, 1/1065, 1/1066, 1/1067, 1/1068, 1/1069, 1/1070, 1/1071, 1/1072, 1/1073, 1/1074, 1/1075, 1/1076, 1/1077, 1/1078, 1/1079, 1/1080, 1/1081, 1/1082, 1/1083, 1/1084, 1/1085, 1/1086, 1/1087, 1/1088, 1/1089, 1/1090, 1/1091, 1/1092, 1/1093, 1/1094, 1/1095, 1/1096, 1/1097, 1/1098, 1/1099, 1/1100, 1/1101, 1/1102, 1/1103, 1/1104, 1/1105, 1/1106, 1/1107, 1/1108, 1/1109, 1/1110, 1/1111, 1/1112, 1/1113, 1/1114, 1/1115, 1/1116, 1/1117, 1/1118, 1/1119, 1/1120, 1/1121, 1/1122, 1/1123, 1/1124, 1/1125, 1/1126, 1/1127, 1/1128, 1/1129, 1/1130, 1/1131, 1/1132, 1/1133, 1/1134, 1/1135, 1/1136, 1/1137, 1/1138, 1/1139, 1/1140, 1/1141, 1/1142, 1/1143, 1/1144, 1/1145, 1/1146, 1/1147, 1/1148, 1/1149, 1/1150, 1/1151, 1/1152, 1/1153, 1/1154, 1/1155, 1/1156, 1/1157, 1/1158, 1/1159, 1/1160, 1/1161, 1/1162, 1/1163, 1/1164, 1/1165, 1/1166, 1/1167, 1/1168, 1/1169, 1/1170, 1/1171, 1/1172, 1/1173, 1/1174, 1/1175, 1/1176, 1/1177, 1/1178, 1/1179, 1/1180, 1/1181, 1/1182, 1/1183, 1/1184, 1/1185, 1/1186, 1/1187, 1/1188, 1/1189, 1/1190, 1/1191, 1/1192, 1/1193, 1/1194, 1/1195, 1/1196, 1/1197, 1/1198, 1/1199, 1/1200, 1/1201, 1/1202, 1/1203, 1/1204, 1/1205, 1/1206, 1/1207, 1/1208, 1/1209, 1/1210, 1/1211, 1/1212, 1/1213, 1/1214, 1/1215, 1/1216, 1/1217, 1/1218, 1/1219, 1/1220, 1/1221, 1/1222, 1/1223, 1/1224, 1/1225, 1/1226, 1/1227, 1/1228, 1/1229, 1/1230, 1/1231, 1/1232, 1/1233, 1/1234, 1/1235, 1/1236, 1/1237, 1/1238, 1/1239, 1/1240, 1/1241, 1/1242, 1/1243, 1/1244, 1/1245, 1/1246, 1/1247, 1/1248, 1/1249, 1/1250, 1/1251, 1/1252, 1/1253, 1/1254, 1/1255, 1/1256, 1/1257, 1/1258, 1/1259, 1/1260, 1/1261, 1/1262, 1/1263, 1/1264, 1/1265, 1/1266, 1/1267, 1/1268, 1/1269, 1/1270, 1/1271, 1/1272, 1/1273, 1/1274, 1/1275, 1/1276, 1/1277, 1/1278, 1/1279, 1/1280, 1/1281, 1/1282, 1/1283, 1/1284, 1/1285, 1/1286, 1/1287, 1/1288, 1/1289, 1/1290, 1/1291, 1/1292, 1/1293, 1/1294, 1/1295, 1/1296, 1/1297, 1/1298, 1/1299, 1/1300, 1/1301, 1/1302, 1/1303, 1/1304, 1/1305, 1/1306, 1/1307, 1/1308, 1/1309, 1/1310, 1/1311, 1/1312, 1/1313, 1/1314, 1/1315, 1/1316, 1/1317, 1/1318, 1/1319, 1/1320, 1/1321, 1/1322, 1/1323, 1/1324, 1/1325, 1/1326, 1/1327, 1/1328, 1/1329, 1/1330, 1/1331, 1/1332, 1/1333, 1/1334, 1/1335, 1/1336, 1/1337, 1/1338, 1/1339, 1/1340, 1/1341, 1/1342, 1/1343, 1/1344, 1/1345, 1/1346, 1/1347, 1/1348, 1/1349, 1/1350, 1/1351, 1/1352, 1/1353, 1/1354, 1/1355, 1/1356, 1/1357, 1/1358, 1/1359, 1/1360, 1/1361, 1/1362, 1/1363, 1/1364, 1/1365, 1/1366, 1/1367, 1/1368, 1/1369, 1/1370, 1/1371, 1/1372, 1/1373, 1/1374, 1/1375, 1/1376, 1/1377, 1/1378, 1/1379, 1/1380, 1/1381, 1/1382, 1/1383, 1/1384, 1/1385, 1/1386, 1/1387, 1/1388, 1/1389, 1/1390, 1/1391, 1/1392, 1/1393, 1/1394, 1/1395, 1/1396, 1/1397, 1/1398, 1/1399, 1/1400, 1/1401, 1/1402, 1/1403, 1/1404, 1/1405, 1/1406, 1/1407, 1/1408, 1/1409, 1/1410, 1/1411, 1/1412, 1/1413, 1/1414, 1/1415, 1/1416, 1/1417, 1/1418, 1/1419, 1/1420, 1/1421, 1/1422, 1/1423, 1/1424, 1/1425, 1/1426, 1/1427, 1/1428, 1/1429, 1/1430, 1/1431, 1/1432, 1/1433, 1/1434, 1/1435, 1/1436, 1/1437, 1/1438, 1/1439, 1/1440, 1/1441, 1/1442, 1/1443, 1/1444, 1/1445, 1/1446, 1/1447, 1/1448, 1/1449, 1/1450, 1/1451, 1/1452, 1/1453, 1/1454, 1/1455, 1/1456, 1/1457, 1/1458, 1/1459, 1/1460, 1/1461, 1/1462, 1/1463, 1/1464, 1/1465, 1/1466, 1/1467, 1/1468, 1/1469, 1/1470, 1/1471, 1/1472, 1/1473, 1/1474, 1/1475, 1/1476, 1/1477, 1/1478, 1/1479, 1/1480, 1/1481, 1/1482, 1/1483, 1/1484, 1/1485, 1/1486, 1/1487, 1/1488, 1/1489, 1/1490, 1/1491, 1/1492, 1/1493, 1/1494, 1/1495, 1/1496, 1/1497, 1/1498, 1/1499, 1/1500, 1/1501, 1/1502, 1/1503, 1/1504, 1/1505, 1/1506, 1/1507, 1/1508, 1/1509, 1/1510, 1/1511, 1/1512, 1/1513, 1/1514, 1/1515, 1/1516, 1/1517, 1/1518, 1/1519, 1/1520, 1/1521, 1/1522, 1/1523, 1/1524, 1/1525, 1/1526, 1/1527, 1/1528, 1/1529, 1/1530, 1/1531, 1/1532, 1/1533, 1/1534, 1/1535, 1/1536, 1/1537, 1/1538, 1/1539, 1/1540, 1/1541, 1/1542, 1/1543, 1/1544, 1/1545, 1/1546, 1/1547, 1/1548, 1/1549, 1/1550, 1/1551, 1/1552, 1/1553, 1/1554, 1/1555, 1/1556, 1/1557, 1/1558, 1/1559, 1/1560, 1/1561, 1/1562, 1/1563, 1/1564, 1/1565, 1/1566, 1/1567, 1/1568, 1/1569, 1/1570, 1/1571, 1/1572, 1/1573, 1/1574, 1/1575, 1/1576, 1/1577, 1/1578, 1/1579, 1/1580, 1/1581, 1/1582, 1/1583, 1/1584, 1/1585, 1/1586, 1/1587, 1/1588, 1/1589, 1/1590, 1/1591, 1/1592, 1/1593, 1/1594, 1/1595, 1/1596, 1/1597, 1/1598, 1/1599, 1/1600, 1/1601, 1/1602, 1/1603, 1/1604, 1/1605, 1/1606, 1/1607, 1/1608, 1/1609, 1/1610, 1/1611, 1/1612, 1/1613, 1/1614, 1/1615, 1/1616, 1/1617, 1/1618, 1/1619, 1/1620, 1/1621, 1/1622, 1/1623, 1/1624, 1/1625, 1/1626, 1/1627, 1/1628, 1/1629, 1/1630, 1/1631, 1/1632, 1/1633, 1/1634, 1/1635, 1/1636, 1/1637, 1/1638, 1/1639, 1/1640, 1/1641, 1/1642, 1/1643, 1/1644, 1/1645, 1/1646, 1/1647, 1/1648, 1/1649, 1/1650, 1/1651, 1/1652, 1/1653, 1/1654, 1/1655, 1/1656, 1/1657, 1/1658, 1/1659, 1/1660, 1/1661, 1/1662, 1/1663, 1/1664, 1/1665, 1/1666, 1/1667, 1/1668, 1/1669, 1/1670, 1/1671, 1/1672, 1/1673, 1/1674, 1/

Jual beli secara kontan, syara' tidak menekankan untuk menuliskannya. Sesuai dengan firman Allah :

الا ان تجارة حاضرة تديرونها بينكم فليس عليكم جناح الا تكتبوها

"Kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya". (Qur'an (2), 1984 : 282)

Adapun yang berhak mendehtekan surat kepada penulis ialah pihak yang berhutang dengan sepengetahuan pihak yang menghutangkan. Terdapat dalam firman Allah :

وليمال الذي عليه الحق وليتق الله ربهم ولا يبغضوا منه شيئا

"Dan hendaklah orang yang berhutang (berkewajiban) itu mendehtekani (apa yang akan ditulis), dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Rab-Nya dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya ...". (Al Qur'an (2), 1984:282)

Menurut Malikiyah pembuktian itu di kakukan oleh orang yang berhutang bukan orang yang berpiutang, karena orang yang berhutang adalah orang yang melakukan ikrar hutang. Hal ini sesuai dengan hadist Nabi yang menyatakan:

البينة على من ادعى واليمين على من انكر

"Saksi bagi orang yang menuduh dan sumpah bagi orang yang ingkar (tidak mengakui)".

Oleh karena itu, biasanya jual beli hak milik atas tanah melibatkan uang yang tidak kecil jumlahnya sehingga untuk ppelaksanaan jual beli itu harus seperti

dalam ketentuan UUPA, yaitu harus dibuat di hadapan PPAT, kemudian disaksikan oleh beberapa orang saksi dan mereka membubuhkan tanda tangan dalam sebuah akta jual beli, Sebagai bukti peralihan hak atas tanah, walaupun pembayarannya itu secara kontan.

Hal yang demikian itu merupakan tindakan yang di dalamnya mengandung kemaslahatan.

Oleh karena mewujudkan suatu kemaslahatan itu merupakan inti dan tujuan hukum Islam, maka untuk terjadinya jual beli dalam UUPA itu harus dibuatkan dengan suatu akta jual beli, dan ini tidak bertentangan dengan hukum Islam.

B. Subyek Hukum dalam Jual-beli Hak Milik Atas Tanah

1. Menurut Hukum Islam

Dalam hukum Islam, orang yang akan melakukan jual beli dari pihak penjual maupun pembeli agar dari perbuatannya itu membawa akibat hukum pada dirinya, maka diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai penjualan dan pembeli yang sah menurut hukum.

Persyaratan-persyaratan dimaksud ialah; cakap bertindak hukum sendiri untuk melakukan per-

janjian jual beli. (Ali Fikri, t.t. : 64).

Orang-orang yang dipandang tidak cakap melakukan tindakan hukum itu antara lain; orang gila atau orang bodoh, maka apabila ini terjadi tidak sah jual belinya. Juga anak kecil belum mumayyiz. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut setengah ulama berpendapat; bahwa mereka dibolehkan berjualan barang yang kecil-kecil, dengan maksud kecil harganya/murah.

Begitu pula orang yang tidur, maka orang yang tidur tidak sah jual belinya. Sebagaimana sabda Nabi Saw. :

رفع القلم عن ثلاثة، عن النائم حتى يستيقظ، وعن الصبي حتى يحتلم
وعن المجنون حتى يعقل .

(Abu Dawud, IV, t.t. : 4403).

Artinya:

"Yang terlepas dari hukum, tiga macam :

1. Anak-anak, hingga ia dewasa,
2. Orang tidur hingga ia bangun, dan
3. Orang gila hingga ia sembuh".

Syarat yang lain lagi bagi si pelaku :

1. Seseorang yang telah sampai umur
2. Seseorang yang berakal sehat
3. Seseorang yang mampu berikhtiar. (Abdul Wahab Ibn Ahmad, t.t. : 62).

Penjual anak kecil, belum sampai umur; belum berakal penuh, menurut Imam as Syafi'i dan Imam Malik tidak sah. Sedang Abu Hanifah dan Ahmad berpendapat : Penjualan anak kecil yang sudah mumayyiz (bisa membedakan) adalah sah, asal ada izin dari walinya.

Akad orang gila, orang mabuk, anak kecil yang tidak dapat membedakan, tidak sah. Jika orang gila dapat sadar seketika dan gila seketika (kadang sadar dan kadang gila), maka akad yang dilakukan pada waktu sadar dinyatakan sah, dan akad yang dilakukan ketika gila tidak sah. (Sayyid Sabiq, 1987 : 51).

Sebagaimana hadis Nabi :

رفع عن المجنون حتى يفيق وعن الصبي حتى يدرك وعن النائم حتى يستيقظ (رواه البخاري)

(Bukhari, t.t. : 176).

Artinya:

"Diangkatlah kolam dari orang gila sampai ia sembuh dari anak-anak sampai mengerti dan dari orang tidur sampai bangun".

Jual beli dengan cara paksa tidak sah, kecuali dengan hak. Sebagaimana sabda Nabi Saw. :

رفع عن أمتي الخطأ والنسيان وما استكرهوا عليه (رواه ابن ماجه)

Artinya:

"Diangkat (tidak ditulis) dari umatku yang ke-
liru/salah, lupa dan dipaksa".

Jual beli paksa dengan hak, hukumnya boleh. Se-
perti seseorang dipaksa menjual rumahnya demi perluasan
jalan/pembangunan masjid atau kuburan. Atau menjual mi-
liknya untuk membayar hutang, atau membayar nafkah ke-
pada istri atau kedua orang tua. (Sayyid Sabiq, 1987: 71).

Persyaratan yang lain ialah bahwa penjual maupun
pembeli saling rela, tidak karena adanya paksaan yang
tidak benar (suka sama suka). Seperti firman Allah :

لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم (النساء : ٢٩)

"Janganlah kamu makan harta yang ada di antara
kamu dengan jalan batal melainkan dengan jalan jual
beli suka sama suka". (Al Qur-an, 4; 1984 : 122).

Orang yang melakukan jual beli tanpa adanya kerelaan,
maka tidak sah jual belinya, sebagaimana sabda Nabi Saw

إنما البيع عن تراض .

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

Artinya:

"Sesungguhnya yang disebut jual beli itu (yang
berlangsung) saling ridha".

Dengan demikian, jika penjual dan pembeli itu
orang-orang yang cukup bertindak hukum sendiri, tidak

karena paksaan, dan penjual adalah orang yang berhak atas benda yang dijual itu, maka jual beli semacam itu dilihat dari segi subyek hukumnya adalah sah. Termasuk juga dalam jual beli hak atas tanah.

2. Menurut UUPA

Sedang menurut UUPA, orang yang akan melakukan jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : "Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, kesepakatan mereka yang mengikat dirinya atau yang melakukan jual beli, kesepakatan dalam hal-hal tertentu, dan kesepakatan dengan suatu sebab yang halal". (KUH Perdata, t.t:305).

Selanjutnya pihak penjual itu disyaratkan : orang yang berhak atas tanah yang akan dijual, berwenang melakukan jual beli, boleh menjual dan membeli tanah yang berstatus hak milik, identitas harus jelas. (Effendi Perangin, 1987 : 1).

Apabila persyaratan tersebut dapat dipenuhi oleh calon penjual maupun pembeli, maka jual beli tanah dapat dilangsungkan dan membawa akibat hukum yang sah.

Berwenang melakukan jual beli artinya bahwa tidak ada hak orang lain yang ikut terjual atau ter-

beli dalam jual beli itu. Contohnya : Dalam tanah warisan milik bersama, salah satu dari pemegang hak milik atas tanah tersebut tidak berwenang menjual tanpa adanya persetujuan dari anggota lain.

Penjual boleh menjual, artinya tanah yang dijual tidak dalam persengketaan atau penyitaan. Kalau tanah itu dalam penyitaan pengadilan, atau ada orang yang menggugat hak milik atas tanah, milik tuan Atmo misalnya; maka walaupun tuan Atmo itu berhak atas tanah tersebut, namun ia belum boleh menjualnya sebab masih terlibat dalam perselisihan. (Pasal 22 (1) PP No. 10 tahun 1961).

Kalau penjual itu sebagai kuasa dari pemilik tanah, maka ia harus menunjukkan surat kuasa yang dibuat oleh yang berwajib. Surat kuasa yang dianut secara di bawah tangan tidak dapat diterima sebagai syarat untuk melakukan jual beli tanah menurut UUPA.

Pembeli boleh membeli, setelah jual beli dilakukan maka hak milik atas tanah menjadi berpisah kepada pembelinya. Persoalannya ialah apakah pembelinya itu boleh menjadi subyek (pemegang) hak milik atas tanah yang dibeli itu.

Menurut Undang-undang Pokok Agraria, orang-orang asing yang tinggal di Indonesia tidak boleh membeli tanah yang

berstatus hak milik, karena mereka oleh UUPA bukan termasuk subyek hak milik atas tanah.

Dari beberapa ketentuan yang ada pada subyek jual beli tanah, baik dalam hukum Islam maupun agraria tersebut, dapat ditarik suatu kesimpulan; bahwa pada mulanya persyaratan-persyaratannya adalah sama; yaitu penjual maupun pembelinya adalah orang-orang yang cakap dalam melakukan hukum sendiri, kerelaan dari kedua belah pihak dan yang berhak atas obyek (hak milik atas tanah).

Jika terjadi salah satu hal dari yang disebutkan di atas tadi, yaitu pembeli maupun penjualnya tidak cakap melakukan perbuatan hukum, maka perjanjian jual beli yang semacam itu adalah jual beli yang cacat pada subyek hukumnya. Oleh karena itu dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan orang atau pihak yang memberikan perizinan secara paksa.

Tetapi setelah melihat keadaan di Indonesia di mana warga negaranya yang terdiri atas penduduk Indonesia asli dan orang-orang asing (UUD '45 (1) pasal 26) yang mempunyai hak yang sama terhadap pemilikan tanah, baik laki-laki maupun wanita, serta dapat mengambil manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya. (UUPA, (2) pasal 9) maka guna melindungi go-

longan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. (penjelasan UUPA pasal 26). Dan guna mencegah timbulnya penguasaan tanah secara berlebihan, (UUPA pasal 11 ayat 1), maka oleh pemerintah dipandang perlu adanya persyaratan-persyaratan yang ditujukan kepada hal-hal sekitar subyek dalam jual beli tanah.

Kebijakan pemerintah yang tertuang di dalam UUPA kaitannya dengan jual beli tanah, adalah menyangkut kepentingan rakyat banyak khususnya pribumi, maka kebijakan itu harus dihubungkan dengan kemaslahatan. Kaidah fiqh menyatakan :

تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة

(Asjmundi A. Rahman, 1976 : 60).

Artinya:

"Tasaruf (tindakan) imam terhadap rakyat harus dihubungkan dengan kemaslahatan".

Dengan adanya pembatasan pemilikan hak milik atas tanah, tidak semua orang boleh membeli hak milik atas tanah adalah akan membawa masalah bagi rakyat secara merata, melindungi rakyat yang perekonomiannya lemah. Sebab dengan timbulnya penguasaan tanah bagi golongan-golongan atau orang-orang tertentu, akan mempersulit kehidupan orang lainnya. Terutama yang mata pencaharian-

nya bersifat agraris, seperti bangsa Indonesia.

Dapat dipastikan bahwa kalau orang-orang yang tinggal di Indonesia ini bebas membeli tanah, tidak ada batasan-batasan maksimum pemilikan tanah yang berstatus hak milik, akan terjadi kaum-kaum feodal atau tuan-tuan tanah, sehingga tanah-tanah akan banyak yang jatuh di tangan-tangan orang-orang tertentu, sehingga mempersulit (mempersempit) gerak hidup orang lainnya.

Dengan demikian, apa yang telah digariskan dalam Undang-undang Pokok Agraria tentang subyek-subyek hak atas tanah serta ketentuan boleh dan tidaknya seseorang melakukan jual beli atau pembelian hak milik atas tanah adalah telah sesuai dengan ketentuan (tuntutan) zaman dan keadaan yang mengandung nilai-nilai kemaslahatan bagi rakyat banyak dan ketertiban umum. Maka tidaklah bertentangan dengan hukum Islam.

C. Obyek dalam Jual-beli Hak Milik Atas Tanah

Sebagaimana telah disebutkan di depan, bahwa yang dijadikan obyek jual beli tanah dalam pembahasan skripsi ini adalah tanah yang berstatus hak milik. Di samping hak milik, ada hak-hak atas tanah yang

lain seperti hak guna bangunan, hak usaha, hak pakai, hak sewa, dan lain-lain hak yang belum ditentukan dalam bentuk Undang-undang.

Suatu benda yang dijadikan obyek jual beli itu agar menimbulkan jual beli yang sah, maka harus memenuhi persyaratan-persyaratannya.

1. Dalam hukum Islam

Persyaratan-persyaratan yang harus ada pada obyek yang akan dijadikan obyek jual beli, menurut hukum Islam adalah benda itu telah ada (maujud), oleh karena itu jual beli dipandang tidak sah, kalau obyeknya itu belum maujud. Yang jelas, bahwa kesamaran dapat terhindar dari sesuatu barang manakala diketahui wujudnya (selamat dari kesamaran dan riba), selain dari wujudnya juga selamat dari sifat dan kadarnya, juga dapat diserahterimakan. (Ibnu Rasyid, III, 1990 : 99)

Dalam hal ini, hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai obyek ialah tanah; karena telah ada bahkan telah ada sejak manusia belum ada, maka dapat dijadikan sebagai obyek jual beli. Dikecualikan jual beli salam, dan jual beli buah-buahan yang sudah nampak sebagiannya.

Syarat yang lain ialah bahwa obyek jual beli

itu harus bermanfaat menurut syara'. Sebagaimana telah dijelaskan oleh Abu Hanifah, bahwa al-mal/benda itu adalah segala sesuatu yang mungkin dapat dimiliki oleh manusia dan dapat diambil manfaatnya dalam keadaan biasa. Oleh karena itu, arak, bangkai, daging babi tidak dapat dijadikan obyek jual beli, karena benda-benda tersebut menurut hukum Islam tidak dapat diambil manfaatnya. Sebagaimana firman Allah SWT. :

حرمت عليكم الميتة والدم ولحم الخنزير (المائدة (٥) ٣)

"Telah diharamkan kepadamu makan bangkai, darah, babi". (Al Qur-an, 5 : 1984 : 157).

Dan hadis riwayat Bukhari-Muslim :

ان الله ورسوله حرم بيع الخمر والميتة والخنزير

Artinya:

"Sesungguhnya Allah mengharamkan menjualbelikan khamer, bangkai, babi, patung-patung".

Disyaratkan lagi bahwa obyek jual beli itu dapat diserahkan (مقدور التسليم) pada waktu terjadinya akad. Oleh karena itu benda yang tidak dapat diserahkan walaupun barang itu dimiliki oleh penjual, maka tidak sah. Contohnya : Ikan yang masih ada di lautan, burung yang terbang di angkasa dan lain-lainnya.

Prinsip ini logis dan sejalan dengan garis ketentuan tidak bolehnya "gharar" (kesamaran dan ketidakpastian) yang bisa menimbulkan kerumitan dan mengundang persengketaan di kemudian hari. (H. Hamzah Ya'qub, 1984 : 91). Hal ini jelas tidak dikehendaki oleh syara'.

Kaitannya dengan persyaratan ini, bahwa tanah memang secara fisik tidak bisa diterimakan. Akan tetapi karena yang menjadi obyek atau yang dijual itu hak miliknya yang dapat diserahkan dengan menyerahkan sertifikat, maka hak milik atas tanah dapat dimasukkan dalam persyaratan ini. Bendanya itu adalah milik penjual atau di bawah kekuasaan orang yang diberi kuasa untuk itu.

Dengan beberapa ketentuan tersebut, dimana hak milik atas tanah itu ada (maujud), dapat diambil manfaatnya dapat diserahkan yaitu dengan cara menyerahkan sertifikat atau surat-surat tanda hak yang bersangkutan dengan tanah, maka hak milik atas tanah dapat sebagai obyek jual beli tanah.

2. Dalam hukum Agraria

Hak milik atas tanah yang dijual itu disyaratkan; cukup jelas atau tertentu, dalam arti tertentu jenisnya, haknya, batas-batasnya, pemegang haknya

(yang semuanya itu dapat dilihat dalam sertifikat tanah)

Termasuk dalam pengertian tertentu ini ialah : Harga tanah harus cukup jelas. Syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan jika penjual dan pembeli terjadi perselisihan.

Disyaratkan pula bahwa status hak milik atas tanah itu harus jelas. Untuk pembuktian status tanah itu, maka penjual harus dapat menunjukkan sertifikat tanah, dengan surat tanda bukti pembayaran pendaftaran akan dilakukannya jual beli.

Dalam prakteknya agar PPAT bersedia membuatkan akta jual beli tanah itu, maka penjual diwajibkan menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan hak milik atas tanah yang bersangkutan, yaitu antara lain; surat bukti bahwa tanah yang akan dijual itu tidak dalam persengketaan, yang diperoleh dari Kepala Desa yang mengetahui keadaan tanah yang ada di desanya.

Syarat-syarat tersebut harus dipenuhi terlebih dahulu, sebab apabila ada persyaratan yang tidak terpenuhi, maka PPAT tidak mau membuatkan aktanya. Atau dengan ungkapan lain jual beli tidak dapat dilaksanakan.

Persyaratan-persyaratan yang diperlukan oleh PPAT tersebut itulah yang sangat membedakan dalam hukum Islam

Di depan telah disebutkan, bahwa dari perjanjian jual-beli menurut Islam tidak harus dicatat, dan jual beli itu bisa terjadi dan dapat memindahkan hak milik dengan tercapainya kata sepakat antar ijab dan qabul. Prinsip ini kalau dilihat sepintas selalu dalam hukum Islam banyak mengandalkan rasa percaya diri serta kejujurannya. Biasanya hal ini banyak dipakai karena adanya hubungan persaudaraan atau keluarga (famili).

Dengan cara demikian, tidak mustahil salah satu pihak akan mengingkari apa yang pernah dimufakati bersama. Hal ini sangat merugikan dan merupakan penipuan. Dengan demikian untuk mencegah terjadinya penipuan di kemudian hari. Tetapi dengan adanya surat-surat bukti yang diperkuat dengan saksi-saksi, maka pihak yang berniat jahat itu akan mengalami kesulitan dalam melakukan penipuan.

Sekalipun tidak ada niat jahat dari salah satu pihak untuk menipu dengan jalan mengingkari kesepakatan dalam perjanjian, namun tidak mustahil salah satu pihak akan khilaf, ragu-ragu atau lupa. Ingatan, kadang-kadang tidak dapat diandalkan seluruhnya. Tempo-tempo betul dan tempo-tempo keliru. Maka akta jual beli atau kwitansi sebagai bukti "hitam di atas putih" itulah yang mengingatkannya, sehingga pihak yang ragu-ragu atau lupa dapat menyadari kekhilafannya.

Dengan demikian, pengadaan surat jual beli itu besar kegunaannya untuk mencegah penipuan, kerugian salah satu pihak, dan pertengkaran. (H. Hamzah Ya'qub, 1984: 78).

Seperti firman Allah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ (البقرة (٢) ٢٨٢)

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kalian mengadakan suatu perikatan (bermu'amalah) tidak secara tunai untuk jangka waktu tertentu, maka hendaklah kalian menuliskannya". (Al Qur-an, 2; 1984 :282)

Kemungkinan-kemungkinan adanya usaha penipuan jual beli tanah yang dijual bisa lebih dari tiga atau sampai beberapa kali yang sangat merugikan itu dapat dicegah dengan memperjelas status tanah yang dijual itu. Usaha-usaha kearah itu Undang-undang Pokok Agraria telah menetapkan bahwa untuk dapat dilaksanakannya jual beli tanah penjual harus menunjukkan surat-surat seperti akta jual beli, atau sertifikat, surat-surat pajak, surat keterangan, tidak dalam persengketaan, dan lain-lain

Surat-surat tersebut dikaitkan dengan obyek, yaitu hak milik atas tanah, sebagai salah satu unsur untuk dapat terjadi atau tidaknya jual beli tanah, dalam rangka mempertegas status tanah yang bersangkutan, guna menghindari penjualan tanah seseorang yang lebih dari yang sebenarnya atau dengan kata lain untuk menghindari usaha-usaha penipuan status tanah.