

TINJAUAN HUKUM TENTANG PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH MENURUT U.U.P.A DAN HUKUM ISLAM

Sebab-sebab peralihan hak atas tanah diwilayah kecamatan Babat Kabupaten Lamongan ini hanya berupa - jual beli, tukar menukar hak milik, penghibahan hak milik.

Menurut Peraturan Menag (Menteri Agraria) da
lam pasal 1 nomor 14 tahun 1961 mencantumkan "Pemindah
an Hak" ialah jual beli termasuk pelelangan di muka
umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat
pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang di-
maksudkan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah ke-
pada pihak lain.

[illegible]

cara formal tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA.

Adapun tinjauan hukumnya menurut hukum Islam tentang yang menjadi sebab peralihan hak atas tanah yang tersebut, yaitu akad-akad yang berupa jual beli, tukar menukar hak milik, penghibahan hak milik, maka hal tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Islam.

Karena Islam memberikan kebebasan kepada macam-macam akad dan tidak mensyaratkan mengambil bentuk tertentu, tetapi dengan cara apa saja yang penting dapat menunjukkan adanya ijab dan qabul. (Ahmad Muhammad Al-Assol, 1980 : 183)

Hanya saja Islam memberikan ketentuan dalam pelaksanaan akad, antara lain :

- a. Akad-akad Islam tidak akan sempurna kecuali bila berlaku dengan suka-sama suka dan manfaat antara kedua belah pihak penyelenggara akad. (Ahmad Muhammad Al-Assol, 1980 : 183)
- b. Islam tidak mewajibkan dikuatkannya akad-akad demi terjaminnya hak-hak dan tegaknya keadilan diantara sekalian manusia. (Ahmad Muhammad Al-Assol, 1980 : 183)

Maka Islam juga memperhatikan agar akad-akad itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi, khususnya untuk

يا ايها الذين امنوا اذا تدانستم بدين الى اجل مسمى فآلتبوه

(البقرة : ٢٧٢)

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalat tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.
(Al-Qur'an 2 : 282)

c. Akad-akad harus dapat mewujudkan keadilan diantara kedua belah pihak penyelenggara akad dan harus jauh dari penganiayaan. (Ahmad Muhammad Al-Assol, 1980 : 190)

Akad-akad dalam Islam dibangun atas dasar mewujudkan keadilan dan menjauhkan dari penganiyaan. Sebab pada asalnya harta seorang muslim lain itu tidak halal kecuali jika dipindahkan haknya dengan kesukaan hatinya akan tetapi hatinya itu tidak akan suka kecuali apabila ia berikan miliknya itu, dengan kerelaan bukan terpaksa dengan ketulusan bukan karena tertipu atau terkecoh.

d. Semua akad (kontrak) dan muamalah harus dapat me-

Yang dimaksud peralihan hak disini adalah setiap transaksi yang bermaksud mengalihkan suatu hak atas tanah baik berbentuk jual beli, hibah maupun tukar-menukar harus dilaksanakan dengan suatu akte pejabat.

Dalam hal ini timbullah permasalahan, oleh karena selama tanah tersebut belum mempunyai sertifikat (Buku Tanah), maka tidak mungkin pula dilaksanakan pemindahan hak dengan suatu akte pejabat. Dengan demikian maka diwilayah dimana belum bersertifikat, maka berlangsunglah prosedur biasa yang mereka lakukan, yaitu dilakukan diatas kertas bermaterai yang ditanda tangani oleh yang bersangkutan dan diketahui oleh Kepala Kampung / Kepala Desa.

Tidak ada yang meragukan hak dari pada pemiliknya sungguhpun secara formil belum dibenarkan oleh peraturan yang ada.

Dalam ketentuan Hukum Islam tidak ada ketentuan secara tegas tentang cara peralihan hak atas tanah. Islam hanya memberikan ketentuan-ketentuan yang tertuju kepada terjadinya hak-hak dan tegaknya keadilan diantara sekalian manusia, menghindari adanya penganiayaan dan paksaan harus terjadi suka-sama suka dan adanya manfaat antara kedua belah pihak, penyelenggara akad, pada pokoknya semua akad dalam muamalat harus didasar-

kan untuk dapat merealisasikan tujuan-tujuan syariat dalam ibadah dan akhlak.

Dari itulah Islam melarang sejumlah akad dan muamalat yang mengandung banyak kerusakan dan penyelewengan, antara lain :

a. Islam melarang jual-beli pada saat a^zan dikumandangkan, terutama dihari Jum'at, agar salat itu mendapatkan perhatian, khusus pelaksanaannya atas setiap muslim yang berada dinegerinya sendiri dan tidak dalam keadaan uzur yang digunakan syara'. (Ahmad Muhammad Al-Assol, 1980 : 190)

Allah Swt. berfirman :

يا ايها الذين امنوا اذا نودى للصلوة من يوم الجمعة فاسعوا
الى ذكر الله وذروا البيع ط ذاكم خير لكم ان كنتم تعلمون .

Artinya :

(الجمعة : ٩)

Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan sembahyang pada hari Jam'at, maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual-beli, yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.
(Al-Qur'an 62 : 9)

b. Islam melarang jual beli seseorang atas jual - beli saudaranya, sebab hal itu akan menimbulkan pelanggaran atas hak yang sudah ada pada pembeli yang pertama. Hal ini akan merusak kepercayaan diantara penjual

مخند تقصم النار علم بصيرة

Barang siapa menahan Anggur dimusim panen sehingga dapatlah ia menjualnya kepada orang yang akan membikinnya jadi Arak, maka benar-benar ia telah menceburkan diri kedalam api berterang-terangan. (Syaiyid Imam Muhammad bin Ismail, 29 - 30)

C. Tinjauan Hukum Tentang Pengesahan Atas Terjadinya
Peralihan Hak Atas Tanah

C. Tinjauan Hukum Tentang Pengesahan Atas Terjadinya
Peralihan Hak Atas Tanah

Di muka telah dijelaskan, tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat, tercukupi kebutuhan manusia akan bahan pangan dikarenakan manusia mampu mengolah dan mendaya gunakan tanah.

Kemampuan manusia untuk mengolah dan mendaya gunakan tanah tersebut ternyata tidak terbatas pada usaha-usaha mencukupi kebutuhan bidang pangan saja, melainkan untuk usaha-usaha yang lebih luas yang menyangkut perkembangan kehidupannya, seperti misalnya tanah untuk perumahan, pendirian untuk berbagai bangunan industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah, tempat untuk pemakaman manusia itu sendiri.

Keadaan tanah terbatas, sedang penduduknya berkembang terus dengan pesatnya, sehingga jumlah penduduk yang ingin mendayagunakan tanah tidak menjadi seimbang dengan keadaan tanahnya. Dalam keadaan demikian tanpa adanya peraturan yang tegas, maka tanah sering menjadikan mala petaka bagi manusia baik yang disebabkan karena perebutan hak yang menimbulkan perselisihan, maupun pendayagunaan yang salah.

Untuk menghindari kemungkinan-kemungkinan ter

jadinya perselisihan diatas, maka pemilikan tanah bagi seseorang harus ada bukti-bukti yang disahkan/ dianggap sah oleh Pemerintah berupa bukti-bukti tertulis yang berujud dokumen-dokumen sebagai penguat dalam pemilikan tersebut.

Bukti-bukti kepemilikan tanah biasanya dikenal dengan "Akte Tanah" / Sertifikat.

Pemilikan akte tanah atau sertivikat itu dimaksudkan sebagai pemilik sah atas tanah bila terjadi sengketa.

Dalam hukum Islam peraturan tentang pemindahan hak milik atas tanah berupa bukti-bukti tertulis yang berujud dokumen-dokumen tidak diatur secara tegas. Karena zaman dahulu yang dipakai sebagai alat bukti utama adalah persaksian dan sebagainya berhubung jarang nya cara tulis-menulis bila dibanding dengan zaman sekarang.

Namun dalam hukum pembuktian berlaku suatu asas umum yaitu barang siapa menyatakan atau mengaku mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu keadaan atau peristiwa, maka untuk menguatkannya atau membantah hak orang lain itu, harus dibuktikan terlebih dahulu tentang benar atau tidaknya adanya hak atau peristiwa tersebut. Dengan demikian, maka jika ada seorang mengaku

mempunyai tanah milik, orang tersebut harus dapat membuktikan atau menunjukkan surat tanda bukti (pemilikan) hak milik tanah itu.

Pengesanan atas terjadinya peralihan hak-hak
atas tanah berlaku pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor
10 / 1961, yang berbunyi :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat) akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Pemerintah.

Dengan demikian, maka setiap pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang di buat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk menteri Agra-ria, maka pemindahan dianggap sah apabila cara tersebut setelah dipenuhi.

Pemindahan hak atas tanah dengan keharusan untuk dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat kalau ditinjau dari sudut pandang hukum Islam, adanya keharusan tersebut merupakan suatu hal yang dianjurkan, karena menuju kepada kebaikan, bahkan adanya persyaratan tersebut bisa dipandang wajib, karena untuk menjamin kekuatan hukum.

Dalam memandang masalah ini menurut penulis bisa dipandang wajib walaupun secara tegas hal tersebut ti-

tidak diatur dalam Hukum Islam. Ketentuan ini berdasarkan qaidah yang berbunyi :

مالا يستثم الواجب الا به فلهو واجب

Artinya : Sesuatu yang tidak akan sempurna suatu kewajiban kecuali dengannya, maka penyempurnaan tadi hukumnya wajib. (Muhammad bin Umar bin Ali Nawawi : 19)

Dengan berpegang pada qaidah ini, maka peralihan hak atas tanah belum dianggap sempurna sebelum dilaksanakan dengan melalui prosedur yang telah ditentukan yaitu harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk karena peralihan hak atas tanah tersebut secara formal belum dapat dibenarkan oleh peraturan yang ada.

Mengikuti akan wajibnya melakukan peralihan hak-hak atas tanah dengan melalui aturan-aturan formal/resmi dengan yang berwenang kiranya sejalan dengan yang disebutkan dalam Al-Qur'an yang berbunyi :

يا ايها الذين امنوا اطيعوا الله واطيعوا الرسول واولي الامر
منكم فان تنازعتم في شئ فردوه الى الله والرسول ان كنتم
تؤمنون بالله واليوم الآخر فذنب خيرا حسنا وبيلا

Hai orang-orang yang beriman, ta'atilah Allah dan ta'atilah RasulNya dan ulil Amri diantara kamu,

kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah Swt. (Al-Qur'an) dan Rasul Saw. (Sunnahnya), jika kamu benar benar beriman kepada Allah dan hari kemudian, yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (Al-Qur'an 4 : 59)

Juga Al-Qur'an surat Ali Imran berbunyi :

ضربت عليهم الذلة أين ما ثقفوا إلا بحبل من الله وحبل من
الناس وباءوا بغضه من الله وضربت عليهم المسكنة ط ذلك بأنهم
كانوا يكفرون بآيت الله ويقتلون الأنبياء بغير حق ط ذلك بها عصوا وكانوا
Artinya :

Mereka diliputi kehinaan dimana saja mereka berada, kecuali jika mereka berpegang kepada tali (Agama) Allah dan tali (perjanjian) dengan manusia dan mereka kembali mendapat kemurkaan dari Allah dan mereka diliputi kerendahan, yang demikian itu karena mereka kafir kepada ayat-ayat Allah dan membunuh para Nabi tanpa alasan yang benar, yang demikian itu disebabkan mereka durhaka dan melampaui batas.
(Al-Qur'an 3 : 112)

Dalam kedua ayat tersebut diatas nampak bahwa kita manusia juga diperintahkan harus ta'at pada pemimpin-pimpinan diantara kita disamping ta'at kepada Allah dan RasulNya.

Ta'at kepada pemimpin meliputi semua peraturan-peraturan yang telah ditetapkan olehnya selama peraturan-peraturan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip prinsip Agama Islam. Yang dalam hal ini termasuk peraturan pemindahan hak milik atas tanah dengan melalui prosedur yang ditentukan. Karena penulis menilai bahwa

peraturan ini menuju kepada suatu kebaikan dalam hidup bermasyarakat. Dengan sendirinya harus dita'ati selama tidak menuju kepada hal-hal yang negatif.

Dalam sebuah hadis riwayat Ibnu Umar, Rasulullah S.a.w. bersabda :

السمع والطاعة علو المرء المسلم السمع والطاعة خيها أحب وكره ما لم
يؤمر بمعصية فإذا أمر بمعصية فلا سمع ولا طاعة

Dari uraian-uraian diatas, maka jelas bahwa adanya pengesahan dari pihak yang berwenang atas terjadinya peralihan hak atas tanah, merupakan suatu peranan yang sangat penting dalam menjamin kepastian hak dan kepastian hukum. Mengingat akan pentingnya hal ini dan demi terlaksananya kelancaran program tersebut, semuanya itu juga memerlukan partisipasi dari masyarakat.

----- 0 -----