B A B II

JUAL BELI TANAH HAK MILIK

A. Pengertian jual beli tanah hak milik.

Menurut pasal 1457 KUHPerdata "jual beli adalah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu benda dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan".

Dari pengertian di atas, perjanjian jual beli itu hanya bersifat obligatoir saja artinya, "bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak yaitu, pada penjual dan pemboli. (Subekti, 1982; 23).

Dalam pengertian jual beli sudah termasuk pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. (Subekti, 1982; 33).

Sedangkan menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai dan riil serta harus dilakukan secara terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, dengan demikian tanah berpindah kepada pemboli untuk selama-lamanya sebagai pemilik yang baru.

Sifat riil berarti, bahwa kesepakatan jual beli biasanya dilakukan dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala desa serta penerimaan harganya oleh penjual. Sifat terang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada umumnya dilakukannya jual beli tanah itu di hadapan kepala desa pada waktu penandatanganan akte tanah yang bermeterai dan kepala desa ikut menandatangani sebagai saksi". (Boedi Harsono; 1980; 93).

Dalam UUPA tidak dijelaskan tentang pengertian jual beli tanah, hanya disinggung dalam pasal 26 ayat 1 UUPA yang menyatakan; "jual beli ..... diatur dengan peraturan pemerintah", peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah no. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah inipun tidak menjelaskan pengertian jual beli tanah. Yang menjadi masalah adalah, apakah pengertian jual beli tanah setelah berlakunya UUPA masih tetap sebagai perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya tunai ?

Sebagaimana diketahui bahwa hukum agraria nasional yang berpangkal pokok pada UUPA adalah didasarkan pada hukum adat tentang tanah. Jika kita lihat ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 5 UUPA, maka di sana telah disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah "hukum adat", sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosiolisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Di samping ketentuan dasar yang termaktub dalam pasal 5 UUPA, pasal-pasal lainnya dari UUPA yang membuktikan bahwa hukum agraria nasional itu didasarkan pada hukum adat ialah:

a. pasal 2 ayat 4 menentukan bahwa hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat ".....";

b. pasal 3 yang menyatakan bahwa ..... hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat ".....";

c. pasal 22 ayat 1 menyebutkan bahwa terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah;

d. pasal 56 menyatakan selama undang-undang mengenai hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan "hukum adat" se tempat .....

Dari kontruksi pasal-pasal tersebut di atas,maka sistim dan asas-asas yang dipakai dalam hukum tanah kita yang baru (UUPA) adalah sistim dan asas-asas hukum tanah adat. Namun demikian, hukum-hukum adat yang diakui bukanlah hukum adat yang murni akan tetapi hukum adat yang telah disempurnakan dan dibersihkan dari cacat-cacatnya dengan berbagai pembatasan tertentu.

Oleh sebab itu, pengertian jual beli tanah menurut UUPA harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.
(Haryanto T, 1981; 10).

Sebelum diuraikan pengertian jual beli tanah hak milik dalam hukum Islam perlu dijelaskan terlebih dahulu masing-masing arti kata jual beli tanah dan hak milik.

Menurut bahasa arti jual beli tanah ialah saling tukar-menukar (pertukaran).
Menurut istilah syara' arti jual beli tanah ialah memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan oleh syara'. (Sayid Sabiq XII; 1987; 48).

Pengertian hak milik juga perlu diuraikan menurut masing-masing katanya yaitu; hak dan milik.

Menurut bahasa, hak itu mempunyai beberapa arti, di antaranya; benda, milik, kepunyaan, kebendaan. (Mahmud Yunus;1972, 106).

Menurut istilah, hak juga mempunyai beberapa pengertian, antara lain sebagai berikut :

مجموعة القواعد والنصوص التشريعية التى تنظم على سبيل الالزام علائق الناس من حيث الاشخاص والاموال .

"Kumpulan qaidah-qaidah dan nash-nash syara' yang mengatur dengan keharusan untuk dipatuhi hubungan-hubungan manusia baik mengenai pribadi orang atau harta benda". (Prof.DR.TM. Hasbi Ash-Shiddieqy; 1974; 108).

Juga dapat diartikan sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

السلطه على الشيئ او ما يجب على شخص لغيره .

"Kekuasaan menguasai sesuatu atau sesuatu yang ditetapkan oleh syara' atau tuntutan yang wajib atas seseorang bagi orang lain". (Prof.DR.TM.Hasbi Ash-Shiddieqy; 1974; 108).

Dari pengertian yang terakhir inilah yang sesuai dengan yang dimaksudkan hak milik dalam jual beli yaitu hak untuk menguasai atau sesuai yang ditetapkan undang-undang.

Adapun pengertian milik menurut bahasa ialah :

حيازة الانسان للمال مع الاستبدادية .

Simpanan manusia atas benda dengan kebebasan untuk berbuat terhadapnya. (Muh. Musthofa Salabi; 1968; 245). Sedangkan menurut istilah, milik ialah :

اختصاص بالشيئ يمنع الغير عنه و يمكن صاحبه من التصرف فيه ابتداء الا لمانع شرعي .

(Muh. Musthofa Salabi Al-Madkhal 246).

"Wewenang khusus atas sesuatu benda yang mencegah pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya berbuat apa saja terhadapnya sejak sesuatu itu dikhususkan baginya selama tidak ada pencegahan syara' ".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Musthofa Ahmad Zarqaa' memberikan pengertian bahwa, milik ialah :

اختصاص حاجز شرعا صاحبه التصرف الا لمانع .

(Musthofa Ahmad Azzarqaa', 1967/1968, 241).

"Suatu ikhtishosh yang menghalangi yang lain menurut syara' membenarkan pemilik ikhtishosh itu bertindak terhadap barang miliknya sekehendaknya, kecuali ada penghalang".

Maka dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa milik itu merupakan wewenang khusus yang ada pada seseorang untuk memperlakukan sesuatu (benda) yang ada padanya dan mencegah orang lain untuk memperlakukannya tanpa adanya ijin dari pemilik itu.

Dari beberapa pengertian yang telah penulis paparkan di atas, maka di sini dapatlah penulis menarik kesimpulan bahwa, pengertian jual beli tanah hak milik yaitu menyerahkan hak milik dengan perjanjian menurut ketentuan yang berlaku selama tidak bertentangan dengan hukum pokok syari'at Islam.

B. Subyek dan Obyek dalam Jual beli Tanah hak milik.

Ada dua hal yang paling penting diperhatikan dalam jual beli tanah hak milik yaitu :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Subyek dan

b. Obyek

ad 1. Subyek dalam jual beli tanah hak milik :

Perkataan subyek dalam jual beli tanah menunjukkan pelaku atau para pihak atau orang-orang yang aktif dalam melakukan jual beli. Adapun orang-orang atau pihak tersebut adalah penjual dan pembeli.

Hal-hal yang harus diteliti sehubungan dengan subyek subyek dalam jual beli tanah adalah pertama, penjual sebagai subyek hak milik atas tanah yang mengalihkan itu betul-betul pemiliknya atau kuasa pemiliknya, sehingga calon penjual memang berhak menjual tanah itu, sebab penjual yang tidak berhak untuk menjual hak milik atas tanah akan berakibat jual beli tanah yang dilakukan adalah batal demi hukum; yaitu pembatalan ini langsung melumpuhkan perbuatan hukumnya artinya perbuatan itu dianggap seolah-olah tidak pernah dilakukan, ketentuan tersebut bermaksud untuk melindungi ketertiban masyarakat, golongan tertentu, atau seseorang tertentu terhadap orang lain. Misalnya sebidang tanah dikuasai oleh 3 orang (ABC) dengan hak milik apabila si A menjual seluruhnya tanah tersebut tanpa persetujuan dari si B dan si C, maka si A adalah penjual yang tidak berhak dan batal demi hukum atas perbuatan jual belinya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kedua, apabila penjual berwenang ? ini penting sebab sekalipun si penjual berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, jika jual beli tanah tetap dilakukan, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleg pihak-pihak yang berkepentingan lagi pula kantor pendaftaran tanah (KPT) akan menolak pendaftaran jual beli itu.(Efendi Perangin-angin; 1979;2,344).

Dapat dibatalkan artinya pembatalan baru mempunyai akibat hukum setelah orang yang bersangkutan minta kepada pengadilan supaya persetujuan itu dibatalkan.Ketentuan ini bermaksud untuk melindungi haknya orang-orang terhadap dirinya sendiri, misalnya yang menjadi subyek dalam jual beli tanah adalah anak yang belum dewasa atau tidak cakap melakukan perbuatan hukum atau karena paksaan, khilaf dan penipuan.

Sebagaimana dalam firman Allah swt.:

الا ان تكون تجارة عن تراض منكم ... (النساء : ٢٩)

"..... melainkan dengan jual-beli atau perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu ....". (Departemen Agama Republik Indonesia; 4; 122).

Dengan adanya atar tersebut maka penjual dan pembeli disyaratkan harus baligh, berakal sehat dan dilakukan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kehendak sendiri (tidak dengan paksaan).

Di samping dua hal pokok di atas, yang perlu diperhatikan juga adalah penjual boleh menjual hak atas tanahnya, sebab seorang mungkin berhak menjual sebidang tanahnya sekaligus orang itu berwenang melakukan penjualan, tetapi penjual belum boleh menjual tanah itu, misal : tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan (ps 22 ayat 1 sub b PP. 10 Tahun 1961).

Contoh yang lain lagi adalah: pemindahan hak atas tanah pertanian dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibat - kan timbulnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar, kecuali pembagian warisan dan si penjual memang hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus (ps 9 ayat 1 UU no. 56 PP Tahun 1960).

Setelah adanya jual beli tentu saja tanah itu akan menjadi hak pembeli. Persoalannya sekarang adalah apakah pembeli boleh atau berhak menjadi subyek hak atas tanah yang dibelinya atau tidak ? Dalam kaitannya dengan pembeli sebagai subyek hak atas tanah, ps 21 ayat 1 UUPA menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, berarti hak milik kepada orang asing dilarang sebagaimana disebutkan dalam pasal 26 ayat 2 UUPA. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik, kecuali badan-badan hukum yang telah ditetapkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam peraturan pemerintah no : 38 Tahun 1963 pada dasarnya bank-bank negara dan badan-badan hukum keagamaan dan sosial.

ad 2. Obyek jual-beli tanah hak milik

Menurut hukum, obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah, tetapi dalam praktek sering disebut jual beli tanah. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat menguasai dan mempergunakan tanah yang dibelinya, tetapi yang dibeli atau yang dijual bukan tanahnya melainkan hak atas tanahnya. Hal ini dapat dilihat apa bila jual-beli terjadi pada saat yang sama dengan obyeknya dua hak atas tanah yang terjadi diatas sebidang tanah tersebut dan dikuasai oleh subyek yang berlainan. (Efendi Peranginangin, 1979; 9) misal : diatas sebidang tanah dapat terjadi lebih dari satu hak atas tanah, pertama, hak menguasai dari negara (ps 2 ayat 1 UUPA), orang yang mempunyai hak milik atas tanah dapat memberikan kepada orang lain dengan hak guna bangunan (ps 37 sub b) atau hak pakai (ps 41 ayat 1 UUPA).

Dengan demikian, obyek jual beli ialah hak atas tanah oleh karena itu sebelum dilakukan jual beli harus diketahui secara pasti apa macam hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli itu, obyek yang dapat dijadikan jual-beli tidak semua hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 UUPA. Tetapi hanya empat hak yaitu :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. hak milik (ps 20 ayat 2)
2. hak guna usaha (ps 28 ayat 3)
3. hak bangunan (ps 35 ayat 3)
4. hak pakai (ps 43)

Bagi tanah yang sudah sertifikat dapat diketahui macam haknya, sekaligus dapat diketahui batas-batas tanah, luas tanah juga mengenai letak tanahnya yang ditulis dalam surat ukur khususnya tanah-tanah bekas hak sebelum U U P A berlaku yang belum bersertifikat atau belum terdaftar macam haknya dapat diketahui setelah adanya penegasan konversi hak dari KPT, sedang batas-batasnya harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli.

Yang menjadi masalah berkaitan dengan obyek adalah apakah seorang yang menjual sebidang tanah dan diatasnya terdapat sebuah bangunan atau tanaman secara otomatis bangunan atau tanaman itu turut terjual ?

Di dalam hukum adat dikenal suatu prinsip yang menyatakan adanya asas pemisahan horizontal (horizontal scheiding).

Sudargo Gautama mengatakan tentang hal ini bahwa dalam suasana hukum adat tanah ini sama sekali terlepas dari rumah dan tanaman-tanaman diatasnya ..... pemilikan dari pada tanah tidak dengan sendirinya harus membawa pula pemilikan dari pada yang dibangun atau di tanam diatas tanah itu.

(Abdurrahman, Bandung;1983:108)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebaliknya dalam KUHPerdata tidak dikenal prinsip hukum yang demikian, karena ia memandang suatu barang yang tertancap diatas tanah adalah merupakan satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan dengan tanahnya (asas accessie).

Sesuai dengan ketentuan 5 UUPA bahwa hukum agraria yang berlaku didasarkan pada hukum adat, apakah dengan demikian berarti sistim hukum agraria yang berdasar pada UUPA menurut prinsip scheiding, akan tetapi ada pula para sarjana yang berpendapat sebaliknya.

Sehubungan dengan hal tersebut oleh Menteri Agraria dan Pertanian telah mengeluarkan instruksi tertanggal 8 Pebruari 1964 no: UNDA 9/1/14 yang ditujukan kepada semua PPAT dan semua kepala inspeksi agraria/KPT tentang larangan untuk memindahkan hak atas tanah tanpa sekaligus memindahkan hak atas bangunan diatasnya. Maksud utama larangan tersebut adalah untuk mencegah dilakukannya perbuatan-perbuatan oleh orang-orang asing yang bertujuan menghindarkan diri dari ketentuan-ketentuan UUPA khususnya dalam pasal 26 ayat 2,ps 21 ayat 3, ps 30 ayat 2 dan pasal 36 ayat 2.

Sungguhpun jual beli hak milik atas tanah tanpa sekaligus memindahkan bangunan diatasnya itu memang mungkin, namun dalam praktek jual beli jarang terjadi. Oleh karena itu dalam hal jual beli hak milik atas tanah sebaiknya harus jelas apakah bangunan atau tanaman yang ada itu ikut di jual

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau tidak. Jika hal ini tidak disebutkan dalam jual beli maka bangunan atau tanaman tidak ikut dijual.

Begitu juga dalam hukum Islam yang menjadi obyek jual beli adalah harga (uang) dan barang (benda) yang dibeli yang di sebut Ma'qud alaih. Adapun syarat dari pada keduanya ada 6 (enam) :

1. Suci barangnya, tidak sah barang yang najis diperjual belikan, pada prinsipnya barang yang halal dipergunakan menurut syara' boleh diperjual belikan.
2. Barangnya harus bermanfaat.
3. Barang yang dimiliki (milik sendiri).
4. Mendapat kuasa dari pemilik untuk menjualnya.
5. Mengetahui bendanya (obyek)
6. Barang itu dapat diserah terimakan.

(Sayid Sabiq, III; 1971 ; 51).

Dengan syarat-syarat tersebut diatas yang dijadikan oleh sebagian ulama' sebagai alasan untuk menghilangkan sifat qhoror atau keraguan yang menjadikan penghalang dalam jual beli.

C. <u>Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam jual beli tanah hak milik</u>.

Jual beli dapat terjadi kalau pemilik tanah dan calon pembeli sudah mencapai sepakat tentang barang dan harga.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan adanya kata sepakat itu maka terjadilah hubungan hukum antara penjual dengan pembeli dan dari hubungan hukum inilah timbul akibat hukum yang menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik diantara kedua belah pihak yaitu pada penjual dan pembeli.

1 . Kewajiban penjual dalam jual beli tanah hak milik.

Didalam KUHPerdata kewajiban timbal balik keduanya penjual dan pembeli timbul setelah adanya kesepakatan atau tercapainya persesuaian kehendak tentang barang dan harga yang diwujudkan dalam suatu pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Adapun kewajiban penjual dalam KUHPerdata yaitu :

1. menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.
2. menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Didalam UUPA maupun hukum adat yang tidak ditentukan secara tegas mengenai kewajiban si penjual, tetapi dengan melihat pengertian jual beli hak milik atas tanah yang merupakan perbuatan tunai dapatlah ditentukan kewajiban penjual yaitu menyerahkan hak milik atas tanah yang diperjual belikan setelah penjual menerima pembayaran harganya dari pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menyinggung masalah penyerahan hendaknya diperhatikan mengenai dasar penyerahannya yaitu :

a. harus ada alas hak (rechstitel) artinya suatu alas hak untuk memindahkan hak milik dalam hal ini adalah berupa persetujuan;

b. alas hak itu harus berasal dari orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang itu.

(Kartono, 1982; 10-11).

Apabila persetujuan yang mendasari penyerahan cacat atau tidak ada persetujuan sama sekali, maka tidak ada pula kewajiban untuk menyerahkan. Dengan demikian, maka apa bila titel tersebut (alas hak) tidak sah (batal) atau kemudian di batalkan oleh hakim (karena adanya paksaan , kehilafan, dan penipuan), maka penyerahannya menjadi batal juga, yang berarti bahwa pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi. Begitu pula pembatalan terjadi apabila orang yang memindahkan hak milik itu ternyata tidak berhak melakukannya, karena ia bukan pemilik maupun orang yang secara khusus dikuasakan olehnya.

Mengenai pertanggungan jawab penjualan terhadap barang yang telah diperjual belikan menurut hukum agraria telah selesai setelah penjual mengadakan jual beli dihadapan PPAT dan tidak menanggung tanah yang dijual belikan di

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ganggu oleh pihak ketiga. Pengertian ini dapat kita simpulkan dari pasal 1 formulir akta jual beli yang menyatakan "mulai hari ini ... segala keuntungan yang didapat dan serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak dan bangunan serta tanaman tersebut di atas menjadi hak / tanggungan pembeli". Oleh sebab itu, pembeli sebelum mengadakan jual beli hak milik atas tanah hendaknya meneliti baik subyek maupun obyek sebagaimana yang telah saya uraikan di atas untuk kepentingannya sendiri.

Demikian juga di dalam hukum adat, apabila jual beli hak atas tanah dilakukan di luar pengetahuan kepala desa, maka bila timbul perselisihan mengenai hak milik atas tanah resikonya ada pada si pembeli. (Ter Haar, Bzn, B, Jakarta , 1981, 108).

Kecuali apabila jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa dengan i'tikad baik, sedang penjual adalah orang yang tidak berhak, dalam hal ini pembeli masih dilindungi sebagai orang yang berhak, tetapi perlindungan itu sampai adanya putusan hakim bila timbul perselisihan antara pembeli dengan si pemilik tanah. (Ter Haar Bzn; 1981; 118).

Hal ini lain dengan KUHPerdata yang mencantumkan dengan tegas di samping kewajiban menyerahkan barang yang telah dijual, juga kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram yang merupakan konsekwensi dari jaminan yang diberi-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kan oleh penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari pihak lain.

2. Kewajiban pembeli dalam jual beli tanah hak milik

Untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan pembeli, maka sebelum dilakukan jual beli sebaiknya pembeli meneliti lebih dulu tentang status tanahnya, subyeknya dan keterangan-keterangan lainnya termasuk letak, batas - batas dan luas tanah yang biasanya termuat dalam sertifikat hak tanah bila sudah terdaftar, sedangkan bagi tanah-tanah yang belum terdaftar perlu diketahui pajaknya atau petok, segel-segel lama maupun surat keterangan lurah/kepala desa yang dikuatkan camat yang menyatakan tentang tanah tersebut benar benar milik penjual juga mengenai letak, batas - batas dan luas tanah.

Di samping itu, di beberapa kota besar biasanya diperlukan adanya fatwa rencana tata kota, hal ini untuk melindungi si pembeli jangan sampai tanah yang telah dibeli itu terkena proyek untuk kepentingan umum. Sesudah penelitian terhadap tanah yang akan dibeli telah selesai dan ternyata tidak dalam sengketa, maka dapat dilakukan jual beli terhadap hak milik atas tanah itu.

Adapun kewajiban utama pembeli dalam jual beli tanah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah :

1. membayar harga tanah yang telah disepakati antara penjual dan pembeli pada waktu dan di tempat sebagaimana ditentukan oleh kedua belah pihak.

   Harga tersebut harus berupa sejumlah uang bila tidak, umpamanya berupa barang, maka perbuatan hukum itu bukanlah jual-beli melainkan tukar menukar.

   Harga jual beli itu mungkin dibayar lunas, mungkin pula dibayar sebagian pada saat dilakukan jual beli dan sisanya akan dibayar di lain waktu. Dalam formulir akta jual beli yang berlaku sekarang ini terdapat perumusan "..... bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas .....", jadi sesuai dengan asas hukum adat yang bersifat tunai. Dalam hal harga jual dibayar sebagian, jual beli itu harus dianggap harganya telah dibayar sepenuhnya (lunas), sebab kalau tidak demikian, maka tidak sesuai dengan asas dalam jual beli menurut hukum adat. Sisa yang belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli dan diatur pembayarannya dalam suatu surat hutang. (Efendi Peranginangin, 1979, 14).

2. memikul biaya-biaya yang dikeluarkan, pada umumnya di dalam praktek semua biaya yang dikeluarkan dalam jual beli itu menjadi tanggungan si pembeli, tetapi ada juga yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menanggung biaya-biaya itu adalah si penjual atau biaya-biaya yang dikeluarkan itu ditanggung bersama-sama tergantung dari persetujuan antar penjual dan pembeli.

Hukum Islam tidak menjelaskan masing-masing kewajiban antar penjual dan pembeli, melainkan jual beli berlangsung dengan ijab dan kabul, kecuali untuk barang-barang kecil, tidak perlu dengan ijab kabul, cukup dengan saling memberi sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku. Dan dalam ijab kabul tidak ada kemestian menggunakan kata kata khusus, karena ketentuan hukumnya ada pada akad dengan tujuan dan makna, bukan dengan kata-kata dan bentuk kata itu sendiri.

Yang diperlukan adalah saling rela (ridlo), direalisasikan dalam bentuk mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat menunjukkan keridloan dan berdasarkan makna pemilikan dan mempermilikan, seperti ucapan penjual: aku jual, aku berikan, aku milikkan atau ini menjadi milikmu atau berikan harganya dan ucapan pembeli: Aku beli, aku ambil, aku terima, aku rela atau ambillah harganya.

D. <u>Saat beralihnya hak milik atas tanah</u>.

Sebelum penulis menguraikan tentang beralihnya hak milik atas tanah, maka akan kita jelaskan bahwa jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam UUPA disebutkan bahwa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, hal ini telah disebutkan dalam pasal 20 ayat 2, pasal 28 ayat 3, pasal 35 ayat 3 UUPA, sedangkan pemindahan hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli,penghibahan, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Telah disebutkan juga dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria no. 14 tahun 1961 yang menyebutkan :

Pemindahan hak ialah jual beli termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan peraturan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Dari hal tersebut diatas, dapat kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Sejak itu hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli, dan sejak itu pembeli berwenang untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di KTP dimana tanah tersebut terletak.

Berbeda dengan sistim yang dianut dalam KUH Perdata, dalam KUH Perdata jual beli tanah dilakukan dengan membuat akte perjanjian dihadapan Notaris antara pihak-pihak yang melakukan jual beli untuk melakukan transaksi berkenaan dengan tanah yang menjadi obyek jual beli dimaksud.Perjanjian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jual beli yang dibuat para pihak di hadapan notaris ini bersifat obligatoir overenhomst yakni dengan dibuatnya akte notaris tersebut. Hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli belum beralih melainkan harus dilakukan penyerahan secara yuridis (yuridische levering) menurut peraturan yang berlaku yakni overschrijving ordonantie s. 1834 no. 27.

Overschrijving ordonantie adalah mewajibkan untuk di buatnya octa van overschrijving di hadapan overschrijving - ambtenaar.

Bila hal tersebut tidak dilakukan di hadapannya maka hak atas tanah tidaklah sah. Penyerahan secara yuridis ini dikontruksikan sebagai zakelijke overenkonst dan disebut dengan balik nama atas tanah (Bakhtiar Effendi, Bandung,1982, 83-84).

Dengan demikian sistim KUHPerdata perjanjian jual beli bukanlah perbuatan pemindahan hak, tetapi yang merupakan perbuatan pemindahan haknya adalah penyerahan yuridisnya sebagaimana diatur dalam overschrijving ordonantie s. 1834 no. 27.

Dalam Peraturan Menteri Agraria no. 14 tahun 1861 pasal 2 ayat 1 dikatakan bahwa pemindahan hak atas tanah memerlukan ijin dari instansi pemberi ijin. Kemudian dikeluarkannya Peraturan Mendagri no. SK 59/DDA/1970 tentang penyederhanaan peraturan perijinan hak atas tanah pasal 1 ayat 2 menentukan bahwa pemindahan hak-hak atas tanah yang memerlukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ijin pemindahan hak adalah :

a. hak milik atas tanah pertanian

b. hak guna usaha

c. hak guna bangunan atas tanah negara, jika dilakukan pada

d. hak yang dimaksudkan pada pasal 2 ayat 2.

Dengan demikian untuk tanah bangunan status hak milik untuk pemindahan hak milik tidak memerlukan ijin dari instansi agraria, hanya saja penerima hak memberikan pernyataan tertulis mengenai beberapa bidang tanah yang sudah dipunyainya, kecuali jika penerima hak ternyata sudah mempunyai 5 bidang tanah atau lebih maka untuk pendaftaran pemindahan haknya oleh KPT masih tetap diperlukan ijin.

Dari ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ijin dari instansi agraria merupakan syarat peralihan hak atas tanah yang terdaftar dengan perkataan lain kalau syarat tersebut tidak dipenuhi, maka hak milik atas tanah belum beralih dalam arti peralihan haknya kepada pembeli tidak dapat dicatat oleh kepala KPT dalam buku tanah atau sertifikatnya. Sekalipun haknya sudah beralih pada pembeli baru, tetapi tidak mempunyai bukti yang kuat mengenai sahnya peralihan hak milik tersebut.

Dalam hal pemindahan hak atas tanah melalui jual beli yang perlu diperhatikan adalah :

1. pemeriksaan surat-surat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. surat-surat yang diperlukan antara lain :

   a. keterangan lurah/kepala desa

   b. keterangan dari saksi pendaftaran tanah

3. akte jual beli tanah. (Sutomo, Malang, 1981, 18).

Seperti yang telah saya singgung di atas bahwa hak milik atas tanah dapat beralih kepada pihak lain, tetapi yang menjadi permasalahan di sini adalah berkenaan dengan kapan hak milik atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum tersebut beralih ?, apakah pada saat pembuatan akte oleh PPAT atau pada saat dilaksanakan pendaftaran peralihan haknya di kantor agraria. Masalah ini timbul karena ada yang berpendapat bahwa dengan berlakunya UUPA jual beli tanah sudah berubah sikapnya, menjadi suatu perjanjian yang sifatnya obligatoir. Dengan pengertian demikian, maka jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT, hak atas tanah belum beralih kepada pembeli, pemindahan haknya baru terjadi setelah selesai dilakukan pendaftaran, ini berarti jika tidak dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang dibeli itu belum berpindah kepada pembeli seperti dinyatakan dalam buku tuntunan bagi PPAT yang menyebutkan :

> "Sebelum dibalik nama, penerima hak dengan adanya peralihan hak saja belum menjadi milik penuh, karena belum mempunyai tanda bukti haknya, yaitu belum mempunyai sertifikat yang menurut ketentuan pasal 19 UUPA merupakan satu-satunya tanda bukti hak yang kuat.
> (Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, - Jakarta, 1984, 17).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagaimana diketahui pendaftaran itu memerlukan waktu yang lama dan kenyataannya banyak jual beli tanah yang tidak diikuti dengan pendaftaran, karena rupa-rupa pertimbangan. Pihak-pihak yang bersangkutan menganggap bahwa dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT itu (pada waktu harga tanah diterimakan kepada penjual), pembeli telah menjadi pemilik tanah yang baru, dan akta PPAT yang diberikan kepadanya sudah cukup merupakan tanda buktinya.

Dengan demikian dibuatnya akte jual beli tanah oleh PPAT maka selesailah sudah perbuatan hukum/transaksi jual beli tanah tersebut, karena sejak saat itu hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli hanya saja peralihan haknya belum dicatat oleh KPT.

Bila kita melihat pada hukum adat, sistim yang dipakai dalam kaitannya dengan jual beli hak atas tanah ini umumnya dikenal dengan sistim kontan dan nyata atau riil. Dimana perkembangan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli kepada penjual. Persetujuan jual beli yang dibuat di atas segel, atau dibuat tanpa di atas segel, tetapi dibubuhi dengan meterai yang dibuat para pihak di hadapan kepala desa yang bersangkutan, sekaligus berlaku sebagai penyerahannya dan oleh karena itu hak milik atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan dalam hukum agraria yang berdasarkan atas ketentuan pasal 5 UUPA, jika kita berpegang pada sifat tunai dari jual beli, sifat mana dianggap ada dalam jual beli tanah menurut hukum agraria sekarang, maka pada itulah haknya beralih kepada pembeli dan untuk beralihnya hak itu syarat-syarat materiil dari jual belinya baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya harus dipenuhi. Pengertian saat beralihnya hak ini dituangkan dalam pasal 1 formulir akta jual beli yang dikonstruksi dalam bentuk kalimat "mulai hari ini tanah hak ..... yang diuraikan dalam akta ini dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu....!

Mengenai pembuktian, sungguhpun sertifikat bukan satu-satunya alat pembuktian, karena hak milik atas dapat juga dibuktikan dengan alat-alat bukti yang lain, misalnya dengan surat keputusan pemberian hak dari instansi yang berwenang (kalau pemberian hak itu belum di daftar menurut peraturan pemerintah no. 10 tahun 1961) atau dengan petok pajak bumi/verponding indonesia dengan akta jual beli, dengan saksi-saksi, dapat juga dengan surat perjanjian penyerahan hak atas tanah yang dibuat dihadapan kepala desa atau yang setingkat dengan itu, namun dengan tanda bukti sertifikat itu pihak yang menghaki suatu bidang tanah itu, hak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

apa yang di punyainya, letak tanahnya, bagaimana batas-batasnya, berapa luas tanah yang dihaki itu, dan ada atau tidaknya hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dengan demikian, dapat dikemukakan bahwa pendapat yang mengatakan hak atas tanah yang dibeli itu beralih pada saat didaftarkannya di KPT, selain bertentangan dengan sifat dan sistem jual beli tanah menurut hukum agraria yang tanah tersebut hanyalah sah jika telah dilakukan oleh si pemilik; Tanah yang dihaki: letaknya, luasnya, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk mencegah sengketa - dikemudian hari atas tanah yang bersangkutan;
Hukum yang berlaku atas tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang-wewenang apa saja serta kewajibannya pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(Bachtiar Efendi, Bandung; 80-81).

Jadi, jelaslah bahwa beralihnya hak milik atas tanah telah terjadi pada saat dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah dihadapan PPAT, untuk itu akta PPAT merupakan tanda buktinya, adapun pendaftarannya pada KPT berfungsi untuk memperluas pembuktiannya, terutama terhadap pihak ke tiga, jadi bukan merupakan syarat konstitutif bagi terjadinya peralihan hak yang bersangkutan. Bahkan jual beli tanah yang memenuhi syarat materiil, meskipun tidak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilakukan di hadapan PPAT, jual beli itu dianggap sah, sehingga mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang membayar harganya,asalkan pihak penjual dan pembeli berhak serta berwenang untuk menjual dan membeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id