







يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ  
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا. (النساء: ٢٩)

"Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu bunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang padamu". (Al-qur'an, surat An-Nisa' : 29).

Adapun dasar hukum diperbolehkan jual beli dari as Sunnah diantaranya hadits yang menerangkan :

عن رفاعة بن رافع رضى الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم  
سئل : ما أى الكسب أهدب ؟ قال : " عمل الرجل بيده  
وكل بيع مبرور " . (رواه البيهقي ومعه الحاكم)

"Diriwayatkan dari Rifa'ah bin Rofi' r.a, bahwa Rasulullah SAW. ditanya : apakah usaha yang paling baik ? Rasulullah menjawab : usaha seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang jujur". ( Muhammad bin Ismail Ash-Shan'ani, juz III, 1987 : 9 )

Kemudian dari dasar hukum diatas dan landasan Ijma', umat Islam sepakat bahwa jual beli dan penekunannya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah hingga hari ini.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hukum



## 2. Tamyiz (dapat membedakan).

Syarat tamyiz sebagai pertanda kesadaran, juga dapat diterima karena sesuai dengan kenyataan seperti diatas.

Menurut Ulama' Syafi'iyah bahwa : ada empat orang yang dianggap tidak syah melakukan transaksi jual beli, yaitu: anak kecil baik yang mumayyiz maupun yang belum mumayyiz, orang gila, hamba sahaya walaupun mukallaf dan orang buta. Apabila seorang melakukan jual beli dengan salah seorang diantara mereka yang empat itu, maka transaksinya batal, dan dia harus mengembalikan barang/pembayaran yang masih menjadi tanggungannya

Selanjutnya menurut Syafi'iyah, tidak sah jual beli anak kecil walaupun seidzin walinya. Adapun hamba sahaya yang berakal dan mukallaf jual belinya sah jika diidzinkan tuannya.

Hanabilah (madzhab Hanafi) mengungkapkan: Sah jual beli anak kecil walaupun belum mumayyiz dan tanpa seidzin walinya pada barang yang rendah nilainya. Demikian pula orang yang lemah akalnya, sah transaksinya tanpa seidzin wali pada barang yang remeh, misalnya: membeli korek



































Para Ulama' berbeda pendapat tentang apa sebab - nya Allah membedakan jumlah saksi laki-laki dengan jumlah perempuan. Dalam hal ini alasannya disesuaikan dengan akal pikiran bahwa laki-laki dan perempuan masing-masing diciptakan Allah mempunyai kelebihan dan kekurangan, masing-masing mempunyai kesanggupan dan kemampuan dalam suatu lapangan. Dalam bidang mu'amalah laki-laki lebih banyak mempunyai kemampuan dibandingkan dengan perempuan dan pada umumnya laki-laki yang mengerjakan - nya. Sedangkan bila persaksian dilakukan oleh perempuan kemungkinan ia lupa, karena itu hendaklah seorang wanita yang ikut sebagai saksi yang dapat mengingatkannya. ( Al-QUR'AN DAN TAFSIRNYA, jilid I, 1983-1984 : 522 ).

Berdasarkan Abu Hanifah bahwa saksi itu hanya dua macam yaitu: dua orang laki-laki dan seorang laki - laki ditambah dua orang wanita, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Allah surat Al-Baqoroh ayat 282. Dalam ayat ini tidak disebutkan saksi tambah sumpah. Seorang Hakim tidak boleh menjadi saksi dan bersumpah, sebab yang demikian berarti saksi menjadi tiga macam, sedangkan Allah SWT. hanya menyebutkan dua macam saja. Menurut Abu Hanifah seorang Hakim hanya diperbolehkan untuk memenjarakan, dan ini adalah macam ketiga yang tidak ada disebutkan dalam Al-qur'an. ( R.Lubis Zamakhsyari, jilid I, cet.I, 1980 : 342 ).













(si pembeli) mempunyai kewajiban membayar harga (uang) sebagai imbalan dari perolehan hak milik. Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus - lah tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan bentuk dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak mi- liknya kepada pembeli.

Terjadinya jual beli ditegaskan pula dalam pa- sal 1458 B.W, bahwa jual beli itu terjadi seketika se- telah para pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar. Perkataan "kata sepakat" itu menunjuk- kan bahwa B.W menganut suatu asas dalam hukum perjan- jian yaitu asas "Konsensualisme" yang berarti kesepa- katan. Dengan kesepakatan dimaksudkan adanya persesuai- an kehendak diantara pihak-pihak yang bersangkutan, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu ada pula dikehendaki oleh yang satu ada pula dikehendaki oleh yang lain. ( Prof.R.Subekti,SH, cet.VII, 1985 : 3 ).

## 2. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli.

Dalam berjual beli dapat terjadi kalau pemilik barang dan calon pembeli sudah mencapai adanya kesepa- katan tentang harga dan barang. Perjanjian jual beli dengan kesepakatan harus diikuti dengan perbuatan hu- - kum, karena perbuatan hukum menimbulkan akibat hukum yang menetapkan hak dan kewajiban bertimbal balik di-





Selanjutnya mengenai penyerahan biaya harus dipikul oleh si penjual dalam arti segala biaya yang diperlukan untuk barangnya siap diangkat oleh si pembeli biarpun harganya belum dibayar, pembeli sudah menjadi milik barang dan ia hanya mempunyai utang pada penjual. Dalam hal penyerahan barang kepada si pembeli kewajiban penjual menyerahkan barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta surat-surat bukti milik (sesuai pasal 1482 B.W).

Mengenai kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada si pembeli bahwa barang yang dijual sungguh-sungguh miliknya yang bebas dari beban dan tuntutan dari suatu pihak.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersebut pada barang yang dijualnya. Apabila tidak ada persetujuan terhadap cacat-cacat, maka penyerahan menjadi batal, yang berarti bahwa pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi.

Sedangkan pertanggung jawaban penjual terhadap barang yang telah diperjual belikan menurut hukum Agraria telah selesai setelah penjual mengadakan jual beli dihadapan PPAT.





"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut: pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria".

( Prof.Dr.Ny.Sri Soedewi Masjchoen Sofwan SH,  
cet.IV, 1981 : 122 ).

Maka nampaklah jelas bahwa setiap kejadian jual beli yang memindahkan hak milik harus dibuat dengan suatu akta dihadapan pejabat yang diberi wewenang atau ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Selanjutnya untuk memperoleh sertifikat tanah hak milik harus diajukan kepada kantor pendaftaran tanah atau kantor Agraria. Untuk memperoleh pemilikan tanah dengan melalui jual beli tanah dapat dilakukan dengan cara :

- a. Antara penjual dan pembeli terdapat kata sepakat akan menghendaki jual beli tanahnya, dapat dilakukan didepan pejabat pembuat akta tanah dalam hal ini adalah Camat dengan membawa blanko akta jual beli yang telah disediakan di kantor pos setempat.
- b. Untuk pelaksanaan jual beli tanah itu diperlukan dua orang saksi dari pejabat perangkat desa yang bersangkutan yaitu kepala desa dan sekretaris desa.
- c. Setelah akta jual beli dibuat dihadapan PPAT, maka

akta tersebut diajukan ke kantor pendaftaran tanah. Dalam hal ini yang perlu diserahkan adalah :

1. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak.
  2. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.  
(sesuai dengan pasal 25 PP no.10 tahun 1961)
- d. Setelah diterima oleh kantor pendaftaran tanah, maka oleh kantor pendaftaran tanah diadakan pemeriksaan dan penelitian terhadap berkas-berkas yang diajukan apakah sudah benar dan memenuhi persyaratan administrasi, setelah syarat-syarat telah terpenuhi pihak kantor pendaftaran tanah memerintahkan pegawainya untuk mengadakan pengukuran dan pemetaan tanah. Apabila tak ada permasalahan diatas, maka kantor pendaftaran tanah dapat mengeluarkan sertifikat yang baru. (sesuai pasal 32,33 PP no.10 tahun 1961)

Demikianlah prosedur pemilikan jual beli tanah yang dimulai dari pembuatan akta tanah sampai diakhiri pada pemindahan hak. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa didalam jual beli tanah terdapat tiga kali permohonan antara lain :

- a. Saat dibuatnya surat akta tanah.
- b. Pemberian ijin dari kantor pendaftaran tanah, sekarang disebut seksi pendaftaran tanah.



sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. ( Prof.DR.Sudikno Mertokusumo,SH, cet.I, 1988;116 )

Surat sebagai bukti tertulis dapat dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta. Surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani.

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan bukti yang lain dalam arti suatu akta yang dibuat oleh orang lain. Yang dimaksud dengan penanda tangan ialah membubuhkan nama dari si penanda tangan dan dibubuhkan paraf dalam arti singkatan tanda tangan dianggap belum cukup sebelum nama itu harus ditulis tangan oleh si penanda tangan sendiri atas kehendak sendiri.

Sedangkan yang dimaksud surat-surat lain yang bukan akta dalam hal ini sesuai yang termaktub dalam pasal 1874 B.W yang menyatakan :

"Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat-surat, register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum".









Jika suatu pihak yang berperkara hendak memrintahkan pengangkatan suatu sumpah yang menentukan, Hakim harus mempertimbangkan dahulu apakah ia dapat mengizinkan perintah mengangkat sumpah itu. Untuk itu Hakim memeriksa apa hal yang disebutkan dalam perumusan sumpah itu sungguh-sungguh mengenai suatu perbuatan yang telah dilakukan sendiri oleh pihak yang mengangkat sumpah atau suatu peristiwa yang telah dilihat sendiri oleh pihak lain. Hakim harus menganggap bahwa peristiwa yang disebutkan dalam perumusan sumpah itu sungguh-sungguh telah terjadi, meskipun mungkin Hakim itu sendiri tidak percaya akan kebenarannya.

( Prof.R.Subekti,SH, cet.XX, 1985 : 185 ).

Dalam hal tentang lima macam alat-alat bukti yang telah diuraikan diatas, masih terdapat satu macam alat bukti yang sering dipergunakan yaitu "pengetahuan Hakim". Yang dimaksud dengan "pengetahuan Hakim" adalah keadaan yang diketahuinya sendiri oleh Hakim dalam sidang. Dalam perkara tersebut diatas, Hakim yang bersangkutan mempertimbangkan dan menetapkan sendiri perihal yang menurut penglihatannya nampak antara tanda tangan yang terdapat diatas sehelai surat bukti dan tanda tangan yang bersangkutan yang terdapat pada surat kuasa kepada kuasanya. ( Ny.Retnowulan Sutanto,SH, Iskandar Oeripkartawinata,SH, cet.VI, 1989 : 55 ).