# BAB IV

# KEKUATAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG JUAL BELI TANAH TANPA PPAT

## A. Pengertian jual beli.

Di dalam hal pengertian jual beli baik pengertian menurut hukum Islam maupun menurut hukum positif dapat diambil suatu gambaran bahwa; jual beli adalah adanya suatu penukaran harta dengan harta disertai persetujuan antara pihak yang satu (penjual) menyerahkan barang kepada pihak yang lain (pembeli), dalam hal ini si penjual mempunyai kewajiban menyerahkan hak milik suatu barang dan pihak yang lain yaitu si pembeli menyerahkan barang (baca: uang).

Suatu persetujuan jual beli seperti yang telah ditegaskan sesuai dengan pasal 1458 B.W bahwa di dalam suatu perjanjian itu akan dapat terjadi apabila adanya suatu kesepakatan (konsensus) dalam hal barang dan harga diantara pihak-pihak yang bersangkutan.
( Prof.R.Subekti,SH, cet.VII, 1985 : 3 ).

Dengan adanya transaksi jual beli yang disertai adanya kesepakatan, jual beli tersebut benar-benar didasari oleh suatu ketentuan-ketentuan yang mendasar, sehingga kejadian jual beli itu berlangsung secara sempurna.



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

Setelah diadakan penyelidikan tentang ketentuan ketentuan yang mendasar didalam hukum positif (KUHPerdata) dan hukum Islam dalam jual beli terdapat persamaan dan perbedaannya. Persamaan antara kedua hukum tersebut dalam melancarkan transaksi jual beli diantaranya :

1. Persetujuan transaksi jual beli tanah yang dilakukan atas dasar suka sama suka serta kesepakatan bersama.
2. Transaksi tersebut harus diketahui oleh aparat desa setempat (diantaranya kepala desa dan sekretaris) dan diketahui pula oleh saksi-saksi.
3. Pembayaran transaksi jual beli dapat dilakukan secara tunai oleh pihak pembeli atau dapat dilakukan pula secara kredit.

Sedangkan perbedaan antara kedua hukum tersebut ada ketentuan-ketentuanyang berlaku didalam hukum positif yaitu : Pelaksanaan transaksi jual beli tanah tersebut harus dihadapan dan diketahui oleh pejabat pembuat akta tanah ( PPAT ). Sedangkan didalam hukum Islam cukup dicatat oleh seorang penulis yang dapat dipercaya.

B. <u>Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah tanpa PPAT</u>.

Dalam transaksi jual beli tanah yang sesuai de-

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

ngan ketentuan hukum positif, jual beli tanah tersebut harus melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT) karena kejadian-kejadian itu harus pula sesuai dengan peraturan pemerintah pada PP no.10 tahun 1961 pasal 19 yang menyatakan sebagai berikut :

> "Setia perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yan dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: Penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.
> ( Prof.Dr.Sri Soedewi Maschoen Sofwan,SH, cet.IV 1981 : 122 ).

Menurut bentuknya akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan, dalam hal ini :

1. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta itu ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang. ( Effendi Perangin,SH, cet.II, 1990 : 25 ).
2. Akta dibawah tangan adalah suatu surat yang ditanda tangani dan dibuat tidak dihadapan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan bukti dari suatu perbuatan hukum. ( Prof.Dr.Supomo,SH, cet.X, 1986 : 78 ).

Dari bentuk masing-masing akta dapat disimpulkan

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

bahwa didalam akta otentik tanda tangan tidak menjadi persoalan, sedangkan dalam akta dibawah tangan perlu adanya pemeriksaan tentang kebenaran akta yang bersangkutan. Apabila tanda tangan yang terdapat didalam akta dibawah tangan disangkal oleh pihak yang menanda tangan ni akta tersebut, maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan itu harus berusaha membuktikan kebenaran dari tanda tangan tersebut, dengan perkataan lain apabila tanda tangannya disangkal, maka hakim memeriksa kebenaran tanda tangan tersebut.

( Ny.Retnowulan Sutantio,SH, Iskandar Oeripkartawinata SH, cet.VI, 1989 : 62 ).

Dari hasil penelitian saya di Kecamatan Baureno Kabupaten Bojonegoro, bahwa kedudukan masyarakat yang beragama Islam lebih besar dibandingkan dengan agama - agama yang lain. Dari wawancara penulis terhadap kepala desa dan Camat setempat yang berkedudukan juga sebagai pejabat umum PPAT, ternyata bahwa masyarakat Islam yang melakukan transaksi jual beli tanah masih melakukannya dengan tidak atau tanpa melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Dengan demikian, sesuai hasil penelitian terse - but, maka kekuatan hukum jual beli tanah yang tidak melalui PPAT adalah :

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. Kekuatan hukum menurut hukum Islam.

Menurut hukum Islam, transaksi jual beli tanah tersebut sesuai pula dengan dalil Al qur'an yang isinya :

يآيها الذين امنوا لاتأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم ولا تقتلوا أنفسكم إن الله كان بكم رحيما .

artinya : 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 Maha Penyayang padamu. ( Al-qur'an, Surat An Nisa' : 29 )

dan juga didalam Hadits Rasulullah saw. bersabda :

عن أبي هريرة قال رسول الله صلى عليه وسلم عن بيع الغرار .

artinya : Dari Abu Hurairah, berkata: "Nabi saw. telah melarang memperjual belikan barang yang mengandung tipu daya. (HR.Muslim) ( Ibnu Muslim, juz I : 658 )

Dengan adanya Al qur'an dan Hadits Nabi diatas dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tersebut harus didasari atas suka samasuka dan terlepas dari tipu daya dan juga diantara kedua belah pihak antara penjual dan pembeli harus disertai adanya kesepakatan, hal ini sesuai pula dengan sabda Rasul yang berbunyi

المسلمون على شروطهم

artinya : (jual beli) orang-orang Islam berlangsung harus (mengindahkan) syarat yang mereka (sepakati). ( Sayyid Sabiq, jilid 12, cet.II, 1988:90 )

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 kesepakatan demikian, untuk menjaga agar antara penjual dan pembeli tidak terjadi perselisihan di belakang hari yang dapat menjadikan transaksi tersebut mengalami pembatalan. Tetapi apabila benar-benar kejadian-itu terjadi, maka hal ini Rasulullah bersabda :

إذا اختلف البيعان ليس بينهما بينة فهو ما يقول رب السلعة أو يتتاركان .

artinya : Jika ada pihak yang melakukan jual beli berselisihan dan antara keduanya tidak ada kejelasan/penyelesaian, maka ketentuan berada ditangan pemilik barang (penjual) atau mereka membatalkan akad. ( Ibid, hal : 94 ).

Dengan adanya ketentuan hukum Islam yang berlaku didalam jual beli, maka transaksi jual beli tanah tersebut belum sesuai dengan ketentuan PPAT. Pengertian jual beli tanah ditinjau dari segi hukum Islam dalam arti jual beli tanah tanpa PPAT adalah jual beli tersebut pelaksanaan dan ketentuan-ketentuannya sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Oleh karena itu transaksi jual beli tersebut sah hukumnya apabila ketentuan hukum Islam benar-benar dipakai sebagai pedoman.

b. Kekuatan hukum menurut hukum positif.

Menurut hukum positif, transaksi jual beli harus benar-benar sesuai dengan pasal 19 PP no.10 tahun 1961 yang mana setiap perjanjian bermaksud :

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. Memindahkan hak atas tanah (misal: jual beli, tukar menukar, hibah).
2. Memberikan sesuatu hak baru atas tanah (misalnya: memberikan hak guna bangunan).
3. Menggadaikan tanah.
4. Meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan.

Dalam hal ini perjanjian tersebut harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria ( sekarang Menteri Dalam Negeri ).
( Effendi Perangin, cet.II, 1990 : 25 ).

Didalam hal untuk membuat akta PPAT harus menurut bentuk yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan pasal 2 PMA no.10 tahun 1961 ( Peraturan Menteri Agraria ) tentang penunjukan pejabat yang dimaksudkan dalam pasal 19 PP no.10 tahun 1961 dalam hal ini berdasarkan UUPA ( Undang-Undang Pokok Agraria ). Jadi akta PPAT :

1. Dibuat oleh pejabat umum.
2. Di wilayah kerja pejabat umum itu.
3. Menurut bentuk yang ditentukan berdasarkan undang-undang.

Sedangkan fungsi akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum,

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 tujuan menghindarkan sengketa. Maka dari itu pembuat akta tanah harus sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. ( Ibid, hal : 26 ).

Dari hasil penelitian saya tentang jual beli tanah yang terjadi pada masyarakat Kecamatan Baureno yang dilakukannya tanpa melalui PPAT, maka menurut saya bahwa pelaksanaan tersebut masih belum sempurna karena catatan-catatan mengenai tanah dalam buku letter C tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak sedangkan nama yang tercantum didalamnya adalah pemilik, melainkan masih dapat dilumpuhkan oleh bukti yang lain.

Dan juga proses jual beli yang demikian tidak dapat dipertanggung jawabkan oleh hukum positif, oleh karena itu kekuatan hukum jual beli tanah yang tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dianggap tidak sah. Dan apabila terjadi suatu sengketa dalam jual beli tanah tersebut, maka pihak kecamatan (camat selaku PPAT) memeriksa kembali proses jual beli yang terjadi serta alat bukti yang ada untuk mendapatkan kebenaran.

Demikianlah kekuatan hukum jual beli tanah menurut hukum positif dan hukum Islam tentang jual beli tanah tanpa PPAT.

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