

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Jual Beli Dalam Hukum Konvensional**

##### 1. Pengertian jual beli menurut UUPdt

Dalam Undang-undang no.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (uupa) tidak menyebutkan secara detail mengenai arti jual beli melainkan menerangkan tentang hak-hak atas tanah dan hak pengelolaan. Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.

Melainkan mengenai jual beli di jelaskan di KUHPdt dalam pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.<sup>1</sup>

Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-

---

<sup>1</sup> R. Subekti Dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hal. 305

undang, namun sudah semestinya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar-menukar atau barter.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Yang harus dilakukan adalah penyerahan secara yuridis. Menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, dan cara-caranya yaitu:<sup>2</sup>

- a. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah akta transport dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonasi Balik Nama L.N. 1834 – 27). Sejak berlakunya UUPA, dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang.

Jual beli, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensual jual beli

---

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: intermasa, 1998), hal.79

ini ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi, “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>3</sup>

Sebuah kontrak perdagangan dianggap sah secara hukum jika memenuhi persyaratan secara subyektif dan obyektif, jika salah satu syarat tidak dapat dipenuhi maka kontrak perdagangan tersebut dapat dimintakan pembatalan (syarat subyektif tidak terpenuhi) atau dapat batal demi hukum (syarat obyektif tidak terpenuhi). Secara yuridis, di Indonesia, syarat-syarat sah nya sebuah perjanjian tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dimana pasal tersebut mensyaratkan 4 hal agar perjanjian dianggap sah secara hukum yaitu: 1) adanya kesepakatan dari para pihak; 2) kecakapan melakukan perbuatan hukum; 3) adanya sebab yang halal; dan 4) adanya objek tertentu. Dua syarat pertama dikategorikan sebagai syarat subyektif dan dua syarat terakhir dikategorikan sebagai syarat obyektif.<sup>4</sup>

a. Subjek jual beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu dari proses tawar menawar (offer and acceptance). Pihak pertama di sebut penjual dan pihak kedua disebut

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal.80

<sup>4</sup>Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 19, (Jakarta:Pradya Paramita, 1985), hal. 350

penjual. Jual beli dapat diartikan sebagai kegiatan sehari-hari yang terjadi antara penjual yang menjual benda dan pembeli yang membeli benda.

b. Objek jual beli

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu. Atau dapat ditentukan baik bentuk wujud, jelas, jumlah maupun harganya dan benda tersebut memang benda yang boleh di perdagangkan dengan demikian benda yang di jual belikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum diketahui jelas oleh calon pembeli, di jual di tempat terbuka dan tidak menmencurigakan pembeli yang jujur. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No 05 Tahun 1960 menjelaskan mengenai objeknya yaitu mengenai Hak-Hak Atas Tanah.

## 2. Hak-Hak Atas Tanah

a. Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Mengenai dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu *“Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”*. Dan pada pasal 4 ayat 2 yang berbunyi *“ hak-*

*hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”.*<sup>5</sup>

Hak-hak atas tanah yang dimaksudkan dalam pasal 4 di atas ditentukan dalam pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut: “*Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud pasal 4 ayat 1 ialah:*<sup>6</sup>

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam pasal 53 yang bunyinya sebagai berikut:<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Pasal 4 Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria

<sup>6</sup> Pasal 16 ayat 1 Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria

<sup>7</sup> Pasal 53 Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria

*“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.*

*“Ketentuan pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini”.*

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>8</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu:<sup>9</sup>

a) Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 1962) .hal.218.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 89.

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b) Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 dan pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang yaitu:<sup>10</sup>

- a) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal.90

Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak tanah ini jenisnya nbelum ada.
- c) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah) , Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Namun, sekedar menyesuaikan dengan Sistematika Hukum Adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga kedalam hak atas tanah yang bersifat tetap.

Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “pengerjawantahan” dari hak ulayat masyarakat Hukum Adat.<sup>11</sup>

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok yaitu:<sup>12</sup>

- a) Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara.
- b) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

### **3. Hak Pakai Atas Tanah**

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal 91

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal.91

Ketentuan mengenai Hak Pakai secara umum disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 41 sampai dengan pasal 43 dan Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundangan yang dimaksud di sini adalah Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.<sup>13</sup>

Mengenai subyek Hak pakai tercantum pada pasal 39 yang mempunyai Hak Pakai adalah:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d) Badan-badan Keagamaan dan Sosial
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Khusus subjek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam PP No. 41 tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Bagi Pemegang Hak Pakai yang tidak

---

<sup>13</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah 1996*, (Jakarta: CV. Laksana Mandiri, 1996), hal. 22

memenuhi syarat sebagai pemegang Hak pakai, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Pakainya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka hak pakainya hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait dengan Hak Pakai tetap diperhatikan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).<sup>14</sup> Sedangkan dalam pasal 40 menerangkan:

- a) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.
- b) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.
- c) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai sebagaimana yang tercantum dalam pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:<sup>15</sup>

- a) Tanah Negara
- b) Tanah Hak Pengelolaan
- c) Tanah Hak Milik

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal.118 - 120

<sup>15</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah 1996*, (Jakarta: CV. Laksana Mandiri, 1996), hal. 23

Menurut pasal 41 ayat 1 adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi kewajiban dan wewenang yang ditentukan dalam pemberian keputusannya oleh pejabat yang berwenang yang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.<sup>16</sup>

Terjadinya hak pakai berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh kepala BPN atau pejabat BPN yang diberikan pelimpahan kewenangan.
- b) Hak pakai atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
- c) Hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Mengenai jangka waktu Hak Pakai tercantum dalam Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu hak pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa hak pakai dapat diberikan

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 118.

selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah N0.40 Tahun 1996, jangka waktu hak pakai diatur pada pasal 45 sampai dengan 49. Jangka waktu hak pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:<sup>17</sup>

a) Hak Pakai atas tanah Negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbahatui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Khusus Hak Pakai yang dimiliki departemen, lembaga pemerintah non-departemen, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan da social, perwakilan Negara asing, dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

Berkaitan dengan subjek Hak Pakai atas tanah Negara ini,A.P. perlindungan menyatakan bahwa ada Hak Pakai yang bersifat *publikrechtelijk*, yang tanpa *right of dispossal* (artinya yang tidak boleh dijual ataupun yang dijadikan jaminan utang), yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk instansi-instansi pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah, dan sebagainya, dan Hak Pakai yang diberikan untuk perwakilan asing,

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal.120 - 121

yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun Hak Pakai yang diberikan untuk usaha-usaha social dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.<sup>18</sup>

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

a) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai ini dapat dilakukan atas usul pemegang hak pengelola.

b) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak pakai dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 122

PPAT dan wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Berdasarkan Pasal 50 dan Pasal 51 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pakai berkewajiban:<sup>19</sup>

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak pakai atas tanah Hak Milik.
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sesudah Hak Pakai tersebut habis.
- 5) Menyerahkan sertifikat Hak pakai yang telah habis kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

---

<sup>19</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah 1996*, (Jakarta: CV. Laksana Mandiri, 1996), hal. 27 - 28

- 6) Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Pakai.

Berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pakai berhak:<sup>20</sup>

- 1) Menguasai dan menggunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya.
- 2) Memindahkan Hak Pakai kepada pihak lain
- 3) Membebaninya dengan Hak Tanggungan
- 4) Menguasai dan menggunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

Sebagaimana dalam Pasal 54 mengenai peralihan Hak Pakai. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila Hak Pakai tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak Pakai atas tanah Hak Milik atau Hak Pengelola yang bersangkutan. Hak Pakai atas tanah Negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hal.28

dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang dipunyai oleh departemen, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan social, perwakilan Negara asing, dan perwakilan badan internasional tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.<sup>21</sup>

Hak pakai yang dipunyai oleh badan hokum public disebut Hak Pakai public ada *right to use*, yaitu menggunkannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang dimaksud di sini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Peralihan Hak Pakai yang berbentuk beralih karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Pakai yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat Hak Pakai yang bersangkutan.<sup>22</sup>

Peralihan Hak Pakai yang berbentuk dialihkan karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, kecuali lelang harus dibuktikan dengan berita acara lelang atau risalah lelang

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 126.

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya jilid I edisi revisi*, (Jakarta: Djambatan, 1997) .hal.297.

yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.prosedur pemindahan Hak Pakai karena jula beli, tukar menukar,hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 37 hingga Pasal 40 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 hingga Pasal 106 permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat hak pakai dari pemegang hak pakai semula kepada pemegang hak pakai yang baru. Peralihan hak pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang. Peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan, dan peralihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, factor-faktor penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu:<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 126 – 127..

<sup>24</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah 1996*, (Jakarta: CV. Laksana Mandiri, 1996), hal. 29 – 30.

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir, karena: tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak pakai dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak pakai, tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan, atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Hak pakainya dicabut
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Pemegang hak pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai

Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak

Pengelolaan. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemilik tanah (pasal 56 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996). Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 mengatur konsekuensi hapusnya Hak Pakai bagi bekas pemegang Hak Pakai, yaitu:<sup>25</sup>

- 1) Jika Hak Pakai atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang dan diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.
- 2) Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan kepada bekas pemegang Hak Pakai diberikan ganti rugi.
- 3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.
- 4) Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah Hak Pakai, maka bangunan dan benda-benda tersebut dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak pakai.

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Pakai tersebut

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 129.

wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik (Pasal 58 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996).<sup>26</sup>

Larangan pemindahan lahan garapan atau hak pakai diperjelas dengan adanya peraturan menteri lingkungan hidup dan kehutanan republik Indonesia tentang perhutanan sosial di wilayah kerja perum perhutani peraturan ini keluar pada tahun 2017. Isi dari peraturan yang menyangkut tentang larangan tersebut terdapat pada pasal 15, yang isinya

- (1) IPHPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c dilaksanakan oleh anggota kelompok dengan luas lahan garapan efektif diberikan paling banyak 2 (dua) hektar per kepala keluarga.
- (2) Untuk areal yang mempunyai kelerengan lebih dari 40% (empat puluh perseratus), sempadan sungai, sempadan pantai, mata air, kebun bibit, bukit batu dan jalan dikelola oleh kelompok dan koperasi/koperasi mitra BUMDes.
- (3) Usaha pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf d sampai dengan huruf i, dikelola oleh kelompok dan koperasi/koperasi mitra BUMDes serta bukan merupakan lahan garapan anggota

---

<sup>26</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompreherensif*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2012). hal 129.

- (4) Lahan garapan anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan atas persetujuan kelompok.
- (5) Anggota kelompok dilarang memindahtangankan lahan garapan.
- (6) Dalam hal terjadi pemindahtanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) maka lahan garapan dikembalikan kepada kelompok dan koperasi/koperasi mitra BUMDes.<sup>27</sup>

## **B. Jual beli dalam Hukum Islam**

### **1. Pengertian Dan Landasan Syar'i**

Secara bahasa *al-ba'i* (menjual) berarti “mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu”. Ia merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian terhadap kebalikannya yakni *al-syira'* (membeli). Demikianlah *al-ba'i* sering diterjemahkan dengan “jual beli”.<sup>28</sup>

Pengertian *al-ba'i* secara istilah, para fuqaha menyampaikan definisi yang berbeda-beda antara lain, sebagai berikut ini. Menurut Fuqaha Hanafiyah:

“Menukar harta dengan harta melalui tata cara tertentu, atau memperkuat sesuatu yang disenangi dengan sesuatu yang lain melalui tata cara tertentu yang dapat dipahami sebagai *al-ba'i*, seperti melalui *ijab* dan *ta'athi* (saling menyerahkan)”.

---

<sup>27</sup> Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Dan Kehutanan Republik Indonesia Nomor p.39/ Menlhk/ Setjen/ Kum.1/6/2017 Tentang Perhutanan Sosial Di Wilayah Kerja Perum Perhutani.

<sup>28</sup> Ghufroon A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, ( Jakarta :IAIN Walisongo Semarang, 2002). Hal.119.

Imam Nawawi dalam *al-Majmu'* menyampaikan definisi sebagai berikut:

“Mempertukarkan harta dengan harta untuk tujuan pe-milikan”.

Ibn Qudamah menyampaikan definisi sebagai berikut:

“Mempertukarkan harta dengan harta dengan tujuan pemilikan dan penyerahan milik”.

Karena jual beli merupakan kebutuhan *doruri* dalam kehidupan manusia, artinya manusia , artinya manusia tidak dapat hidup tanpa adanya kegiatan jual beli, maka Islam menetapkan kebolehnya sebagaimana dinyatakan dalam banyak keterangan al-Qur'an dan Hadis Nabi. Misalnya firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ  
الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ  
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا  
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ  
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Yang artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat terdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan

syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya yang telah di ambilnya dahulu ( sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal didalamnya”.(surat Al-Baqarah ayat:275)<sup>29</sup>

Dan terdapat juga pada surat An-nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا  
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Yang artinya: “hai orang-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 membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (surat An-nisa’ ayat 29)<sup>30</sup>

## 2. Rukun Dan Syarat Jual-Beli

Rukun jual-beli menurut fuqaha’ Hanafiyah adalah ijab dan qabul yang menunjuk kepada saling tukar menukarkan, atau dalam bentuk lain

<sup>29</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qur’an dan terjamahnya, Surah Al-Baqarah Juz 3 ayat 275 (Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang, 1971). Hal. 69

<sup>30</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qur’an dan Tarjamahnya, Surah An-Nisa’ Juz 5 Ayat 29 (Semarang: PT. Karya Toha Putra Semarang, 1971). Hal. 122

yang dapat menggantikannya, seperti pada kasus *ta'athi*. Sedangkan menurut jumhur fuqaha rukun jula-beli ada empat: pihak penjual, pihak pembeli, shighat jual beli dan obyek jual beli.

a) Syarat Jual-Beli Menurut Fuqaha Hanafiyah

Menurut fuqaha Hanafiyah terdapat empat macam syarat yang harus terpenuhi dalam jual beli: (a) syarat *in'aqad*; (b) syarat *shihhah*; (c) syarat *nafadz*, dan (d) syarat *luzum*. Perincian masing-masing sebagaimana disampaikan berikut ini:

1) Syarat *in'aqad* terdiri dari:<sup>31</sup>

- a. Yang berkenaan dengan *'aqid*: harus cakap bertindak hukum.
- b. Yang berkenaan dengan akadnya sendiri: (a) adanya persesuaian antara ijab dan qabul, (b) berlangsung dalam majlis akad.
- c. Yang berkenaan dengan obyek jual-beli: (a) barangnya ada, (b) berupa *mal mutaqawwim*, (c) milik sendiri, dan (d) dapat diserahkan-terimakan ketika akad.

2) Syarat *Shihhah*

Syarat *shihhah* yang bersifat umum adalah: bahwasanya jual beli tersebut tidak mengandung salah satu dari enam unsur yang merusaknya, yakni: *jihalah* (ketidak jelasan), *ikrah* (paksaan), *tauqit*(pembatasan waktu), *gharar* (tipu daya), *dharar* (aniaya) dan persyaratan yang merugikan pihak lain.

---

<sup>31</sup> Ghufroon A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, ( Jakarta :IAIN Walisongo Semarang, 2002). Hal.121

Adapaun syarat *shihhah* yang bersifat khusus adalah: (a) penyerahan dalam hal jual beli benda bergerak, (b) kejelasan mengenai harga pokok dalam hal *al-ba'i al-murabahah* (c) terpenuhi sejumlah kriteria tertentu dalam hal *bai'ul-salam* (d) tidak mengandung unsur riba dalam jual beli harta *ribawi*.

3) Syarat Nafadz

Syarat *nafadz* ada dua: (a) adanya unsur *milkiyah* atau *wilayah*, (b) bendanya yang diperjualkan tidak mengandung hak orang lain.

4) Syarat Luzum

Yakni tidak adanya hak khiyar yang memberikan pilihan kepada masing-masing pihak antara membatalkan atau meneruskan jual beli.

b) Syarat Jual-Beli Menurut Madzhab Malikiyah

Fuqaha Malikiyah merumuskan tiga macam syarat jual beli berkaitan dengan *'aqid*, berkaitan dengan *shighat* dan syarat yang berkaitan dengan obyek jual beli. Syarat yang berkaitan dengan *'aqid*: (a) *mumayyiz*, (b) cakap hukum, (c) berakal sehat, (d) pemilik barang.

Syarat yang berkaitan dengan *shighat*: (a) dilaksanakan dalam satu majlis, (b) antara ijab dan qabul tidak terputus.

Syarat yang berkaitan dengan obyeknya: (a) tidak dilarang oleh syara', (b) suci, (c) bermanfaat, (d) diketahui oleh 'aqid,(e) dapat diserahterimakan.

c) Syarat Jual-Beli Menurut Mazhab Syafi'iyah

Syarat yang berkaitan dengan 'aqid: (a) al-*rusyid*, yakni baligh, berakal dan cakap hukum, (b) tidak dipaksa, (c) Islam, dalam hal jual beli Mushaf dan Kitab Hadis, (d) tidak kafir dalam hal jula beli peralatan perang.

Fuqaha Syafi'iyah merumuskan dua kelompok persyaratan yang berkaitan dengan *ijab-qabul* dan yang berkaitan dengan obyek jual beli.<sup>32</sup>

Syarat yang berkaitan dengan *ijab-qabul* dan *shighat* akad:

- 1) Berupa percakapan dua pihak (*khithobah*)
- 2) Pihak pertama menyatakan barang dan harganya
- 3) *Qabul* dinyatakan oleh pihak kedua (*mukhtabah*)
- 4) Antara *ijab* dan *qabul* tidak terputus dengan percakapan lain.
- 5) Kalimat *Qabul* tidak berubah dengan *qabul* yang baru
- 6) Terdapat kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*
- 7) *Shighat* akad tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain
- 8) Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu

Syarat yang berkaitan dengan obyek jual-beli :

---

<sup>32</sup> Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, ( Jakarta :IAIN Walisongo Semarang, 2002). Hal.123

- 1) Harus suci
- 2) Dapat diserahkan-terimakan
- 3) Dapat dimanfaatkan secara syara'
- 4) Hak milik sendiri atau milik orang lain dengan kuasa atasnya
- 5) Berupa materi dan sifat-sifatnya dapat dinyatakan secara jelas.

d) Syarat Jual-Beli Menurut mazhab Hanabilah

Fuqaha Hanabilah merumuskan dua kategori persyaratan yang berkaitan dengan 'aqid (para pihak) dan yang berkaitan dengan shighat, dan yang berkaitan dengan obyek jual-beli.<sup>33</sup>

- 1) Syarat yang berkaitan dengan para pihak:
  - (a) *Al-Rusyd* (baligh dan berakal sehat) kecuali dalam jual-beli barang-barang yang ringan
  - (b) Ada kerelaan
- 2) Syarat yang berkaitan dengan *shighat*
  - (a) Berlangsung dalam satu majlis
  - (b) Antara *ijab* dan *qabul* tidak terputus
  - (c) Akadnya tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu
- 3) Syarat yang berkaitan dengan obyek

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal 124

- (a) Berupa *mal* (harta)
- (b) Harta tersebut milik para pihak
- (c) Dapat diserahterimakan
- (d) Dinyatakan secara jelas oleh para pihak
- (e) Harga dinyatakan secara jelas
- (f) Tidak ada halangan syara'

Ikhtisar Persamaan dan Perbedaan Antara Mazhab tentang Syarat Jual-Beli. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* (para pihak). Semua mazhab sepakat bahwasanya seorang *aqid* harus *mumayyiz*, namun mereka berbeda pendapat tentang syarat *baligh*. Hanafiyah dan Malikiyah menganggapnya sebagai syarat *nafadz*, sedang Syafi'iyah dan Hanabilah memasukkannya sebagai syarat *in'aqad*. Menurut jumhur kebebasan kehendak (*ihdiyah*) sebagai syarat *in'aqad* sedang menurut Hanabilah merupakan syarat *nafadz*.

Syarat yang berkaitan dengan *shighat*. Seluruh mazhab sepakat bahwasanya *shighat* akad jual-beli harus dilaksanakan dalam satu majlis, antara keduanya terdapat persesuaian dan tidak terputus, tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain dan tidak diatasi dengan periode waktu tertentu.<sup>34</sup>

Syarat yang berkaitan dengan obyek jual-beli. Pada prinsipnya seluruh mazhab sepakat bahwasanya obyek akad haruslah berupa *mal*

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal 125

*mutaqawwim*, suci, *wujud* (ada), diketahui secara jelas dan dapat diserahkan-terimakan. Dalam hal *jihalah* (ketidak jelasan obyek akad) menurut Hanafiyah mengakibatkan *fasid*, sedang menurut jumhur berakibat membatalkan akad jual-beli. Mengenai hak milik, menurut hanafiyah merupakan syarat *nafadz* sedang menurut jumhur merupakan syarat *in'aqad*.

Secara umum penjelasan mengenai rukun dan syarat jual beli adalah sebagai berikut:

#### 1) Rukun Jual-Beli

Rukun yang pokok dalam akad (perjanjian) jual-beli itu adalah ijab-qabul yaitu ucapan penyerahan hak milik di satu pihak dan ucapan penerimaan di pihak lain. Adanya ijab-qabul dalam transaksi ini merupakan indikasi adanya rasa suka sama suka dari pihak-pihak yang mengadakan transaksi. Pada ijab dan qabul tidak ada kemestian menggunakan kata-kata khusus, karenaketentuan hukumnya ada pada akad dengan tujuan dan makna, bukan dengan kata-kata dan bentuk kata itu sendiri.

Hal yang diperlukan adalah saling rela, direalisasikan dalam bentuk mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat menunjukkan keridaaan dan berdasarkan makna seiring dengan hal tersebut.

Abdurrahman Al-Jaziriy telah mengemukakan bahwa rukun jual-beli pada dasarnya terdiri atas tiga, yakni:

- (a) *Sighat* (perkataan/ijab qabul);
- (b) *Aqid* (orang yang melakukan akad);
- (c) *Ma'qud* (objek akad).<sup>35</sup>

## 2) Syarat-syarat sahnya Jual-Beli

Suatu jual-beli menjadi sah, diperlukan terpenuhinya syarat-syarat yakni:

- (a) Berkaitan dengan orang yang berakad

Orang yang melakukan akad disyaratkan: berakal dan dapat membedakan (memilih). Akad orang gila, orang mabuk, anak kecil yang tidak dapat membedakan tidak sah;

- (b) Berkaitan dengan barang yang diakadkan

Syarat-syarat jual-beli yang berkaitan dengan barang yang diakadkan, yakni: bersihnya barang, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, mampu menyerahkannya, barang yang diakadkan ada di tangan. Pemilikan dan memperlakukan.

- (c) Berkaitan dengan perkataan ijab qabul

Perkataan ijab qabul harus jelas, terang, dan dapat di pahami serta di mengerti oleh penjual dan pembeli.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers 2015), hal. 167

<sup>36</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hal. 127

Dalam keterangan lain menjelaskan mengenai syarat sahnya jual beli adalah:

a) Tentang subjeknya

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli haruslah:

- (1) Berakal, agar dia terkicuh, orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya
- (2) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa)
- (3) Keduanya tidak mubadzir
- (4) Baligh

b) Tentang Objeknya

Yang dimaksud dengan objek jual beli di sini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli.

Benda yang dijadikan sebagai objek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat berikut: bersih barangnya, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, mampu menyerahkannya, menegetahui, dan barang yang diakadkan ada di tangan (dikuasai).

(1) Bersih barangnya

Adapun yang dimaksud dengan bersih barangnya, ialah barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang

dikualifikasikan sebagai benda najis, atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan.

(2) Dapat Dimanfaatkan

Pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentunya sangat relatif, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang dapat dimanfaatkan. Yang dimaksud dengan barang yang bermanfaat adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum agama (syariat Islam). Maksudnya pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama. Misalnya, kalau sesuatu barang dibeli, yang tujuan pemanfaatnya untuk berbuat yang bertentangan dengan syariat Islam, maka barang tersebut dapat dikatakan tidak bermanfaat.<sup>37</sup>

(3) Milik orang yang melakukan akad

Maksudnya, bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut.

(4) Mampu menyerahkan

Yang dimaksud dengan mampu menyerahkan adalah penjual (baik sebagai pemilik maupun sebagai kuasa) dapat

---

<sup>37</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Islam*, ( Jakarta: Amzah, 2014), hal. 17

menyerahkan barang yang dijadikannya sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pembeli.

(5) Mengetahui

Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab, bias jadi perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan. Mengetahui di sini dapat diartikan secara lebih luas,yaitu melihat sendiri keadaan barang, baik mengenai hitungan, takaran, timbangan, atau kualitasnya. Sedangkan menyangkut pembayaran, kedua belah pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

(6) Barang yang diakadkan di tangan

Menyangkut perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) dilarang, sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.<sup>38</sup>

### **3. Macam-macam Jual beli yang dilarang**

a) Jual-Beli Ketika Panggilan Adzan

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal.18

Jual-beli tidak sah dilakukan bila telah masuk kewajiban untuk melakukan shalat Jum'at. Yaitu setelah terdengar panggilan adzan yang kedua, berdasarkan Firman Allah Ta'ala:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَىٰ ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ ۚ ذَٰلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٩﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat pada hari Jum'at, maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Jumu'ah : 9).<sup>39</sup>

b) Jual-Beli Untuk Kejahatan

Allah melarang kita menjual sesuatu yang dapat membantu terwujudnya kemaksiatan dan dipergunakan kepada yang diharamkan Allah. Karena itu, tidak boleh menjual sirup yang dijadikan untuk membuat *khamer* karena hal tersebut akan membantu terwujudnya permusuhan.<sup>40</sup>

c) Jual-Beli *Gharar*

Definisi *gharar* adalah sesuatu yang tidak diketahui bahaya dikemudian hari, dari barang yang tidak diketahui hakikatnya. Jual-beli *gharar* adalah jual-beli yang mengandung unsur-unsur penipuan

---

<sup>39</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Jumuah Jus 28 Ayat 9, (Surabaya: Jaya Sakti, 1997), hal. 933

<sup>40</sup>Mardani, *Hukum Sistem...*, hal. 109

dan penghianatan, baik dari ketidak jelasan dalam objek jual-beli atau ketidakpastian dalam pelaksanaannya. Dasar tidak diperbolehkannya jual-beli *gharar* yaitu hadis Nabi dari Abu Hurairah menurut riwayat Muslim:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَ عَنِ بَيْعِ الْعَرَرِ

Artinya : ”Rasulullah Saw melarang jual beli hushah dan jual beli *gharar*” (HR. Muslim).<sup>41</sup>

d) Perdagangan yang menipu

Islam sangat melarang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam sangat menuntut suatu perdagangan yang dilakukan secara jujur dan amanah. Seperti Hadis Riwayat Muslim bahwasannya Rasulullah pernah bersabda:

مَنْ عَشَّنَا فَلَيْسَ مِنَّا

Artinya: “Barang siapa yang melakukan penipuan maka dia bukanlah dari golongan kami”. (HR. Muslim).<sup>42</sup>

Termasuk dalam kategori menipu dalam perdagangan adalah *Ghisyah*, yaitu menyembunyikan cacat barang yang dijual, dapat pula dikategorikan sebagai *ghisyah* adalah mencampurkan barang-barang jelek ke dalam barang-barang yang berkualitas baik, sehingga pembeli akan mengalami kesulitan untuk mengetahui secara tepat kualitas dari

---

<sup>41</sup>M. Nashiruddin Al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim*, Bab Tentang Jual Beli, Terj. Elly Latihifah, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), hal. 446

<sup>42</sup>*Ibid*, hal. 448

suatu barang yang diperdagangkan. Dengan demikian, penjual akan mendapatkan harga yang tinggi untuk kualitas barang yang jelek.<sup>43</sup>

#### 4. Jual Beli Bathil Dan Fasid

Apakah suatu akad jual beli secara syara' sah atau tidak sah bergantung pada pemenuhan syarat dan rukunnya. Dari sudut pandangan ini jumbuh fuqaha membagi hukum jual beli menjadi dua: (a) *shahih*, (b) *ghairu shahih*. Jual beli yang memenuhi syarat dan rukunnya adalah *shahih*, sedang jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat atau rukunnya adalah *ghairu shahih*.<sup>44</sup>

Fuqaha Hanafiyah membedakan akad jual beli menjadi tiga: (a) *Shahih*, (b) *bathil*, dan (c) *fasid*. Demikianlah mereka membedakan *ghairu shahih* menjadi dua, yakni *bathil dan fasid*.

Menurut fuqaha Hanafiyah jual beli yang *bathil* adalah jual beli yang tidak memenuhi rukun dan tidak diperkenankan oleh syara'. Jual beli bathil ini sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum peralihan hak milik dan tidak menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Sedang jual beli *fasid* menurut mereka adalah jual beli yang secara prinsip tidak bertentangan dengan syara' namun terdapat sifat-sifat tertentu yang menghalangi keabsahannya.

---

<sup>43</sup>Jusmaliani, *Bisnis Berbasis Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2009), hal. 59-60

<sup>44</sup>Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, ( Jakarta :IAIN Walisongo Semarang, 2002). Hal.131

Dalam konsep fikih Hanafiyah jual beli yang fasid berlangsung dengan *qimah* (harga standar) atau yang sepadan dengannya, tidak dengan *tsaman* (harga yang disepakati dalam akad). Misalnya, jual beli dengan *tsaman* berupa khamer, atau digantungkan dengan persyaratan *fasid*, atau karena *tsaman*-nya tidak jelas, menunjukkan kesepakatan terhadap *mabi'* (barang yang diperjual belikan). Oleh karena itu berlangsunglah jual beli tersebut dengan *qimah mabi'*. Kefasidan akad sesungguhnya berada di pihak pembeli, karenanya pihak pembeli harus membayar dengan *al-misl* (harta yang sepadan) atau dengan *qimah* (harga standar). Selanjutnya fuqaha Hanafiyah berpendapat bahwa jual beli *fasid* tidak menimbulkan peralihan hak milik sebelum terjadi serah terima.

Menurut jumhur jual beli *fasid* dipandang tidak berlaku dan sama sekali tidak menimbulkan peralihan hak milik meskipun pihak pembeli telah menguasai barang yang diperjual belikan.

## 5. Pembagian Macam-Macam Jual Beli

Dari aspek obyeknya jual beli dibedakan menjadi empat macam:<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Ghufroon A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, ( Jakarta :IAIN Walisongo Semarang, 2002). Hal.141

- a) *Ba'i al-Muqayadah*, atau *ba'i al-'ain bil-'ain*, yakni jual beli barang dengan barang yang lazim disebut jual beli barter, seperti menjual hewan dengan gandum.
- b) *Ba'i al-Muthlaq*, atau *ba'i al-'ain*, yakni jual beli barang dengan barang lain secara tangguh atau menjual barang dengan *tsaman* secara mutlaq, seperti Dirham, Rupiah atau Dolar.
- c) *Ba'i al-Sharf*, atau *ba'i al-dain bil-dain*, yakni menjual belikan *tsaman* (alat pembayaran) dengan *tsaman* lainnya, seperti Dinar, Dirham, Dolar atau alat-alat pembayaran lainnya yang berlaku secara umum.
- d) *Ba'i al-salam*, atau *ba'i al-dain bil-'ain*. Dalam hal ini barang yang di akadkan bukan berfungsi sebagai *mabi'* melainkan berupa *dain* (tanggungan) sedangkan uang yang dibayarkan sebagai *tsaman*, bisa jadi berupa *'ain* dan bisa jadi berupa *dain* namun harus diserahkan sebelum keduanya berpisah. Oleh karena itu *tsaman* dalam akad salam berlaku sebagai *'ain*.

Dari aspek *tsaman*, jual beli dibedakan menjadi empat macam.

- a) *Ba'i al-Murabahah*, yakni jual beli *mabi'* dengan *ra's al-mal* (harga pokok) ditambah sejumlah keuntungan tertentu yang disepakati dalam akad.
- b) *Ba'i al-Tauliyah*, yakni jual beli *mabi'* dengan harga asal (*ra's al-mal*) tanpa ada penambahan harga atau pengurangan.
- c) *Ba'i al-Wadhi'ah*, yakni jual beli barang dengan harga asal dengan pengurangan sejumlah harga atau diskon.
- d) *Ba'i al-Musawamah*, yakni jual beli barang dengan *tsaman* yang disepakati kedua pihak, karena pihak penjual cenderung merahasiakan harga asalnya. Ini adalah jual beli paling populer berkembang di masyarakat sekarang ini.

## **C. Hak Milik Menurut Hukum Islam**

### **1. Pengertian Hak Milik Menurut Hukum Islam**

Milik secara bahasa berarti penguasaan terhadap sesuatu, atau sesuatu yang dimiliki. Hubungan seseorang dengan sesuatu harta yang diakui oleh syara' yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta tersebut sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali ada halangan syara'.

Ada beberapa definisi milik yang dikemukakan ulama fiqh, namun esensinya sama. Milik adalah pengkhususan terhadap sesuatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut sesuai dengan keinginannya selama tidak ada halangan syara' serta

menghalangi orang lain untuk bertindak hukum terhadap benda tersebut. Artinya benda yang dikhususkan kepada seseorang sepenuhnya berada dalam penguasaannya. Sehingga orang lain tidak bisa bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta tersebut bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan syara'. Contoh halangan syara' misalnya orang tersebut belum cakap bertindak hukum (seperti anak kecil dan orang gila) atau kecakapan hukumnya hilang (seperti jatuh pailit) sehingga dalam hal-hal tertentu ia tidak dapat bertindak hukum terhadap milik sendiri.

## **2. Kepemilikan Dalam Perspektif Al-Quran Dan As-Sunnah**

Al-Qur'an sebagai sumber hukum utama dan pertama dalam islam menyatakan bahwa Allah adalah pemilik sepenuhnya segala sesuatu. Dia adalah pencipta alam semesta, namun bukan untuk kepentingan-Nya sendiri, melainkan untuk manusia kolektif. Manusia diberi hak milik secara individu, setiap pribadi berhak memiliki, menikmati dan memindahtangankan kekayaan, tetapi mereka mempunyai kewajiban moral menyedekahkan hartanya untuk yang berhak.

Ketentuan Al-Quran dan As sunnah mengenai pengaturan kepemilikan kekayaannya, antara lain:

- a. Pemanfaatan. Nabi Muhammad SAW bersabda: "Orang yang menguasai tanah yang tak bertuan, tidak lagi berhak atas tanah itu

jika setelah tiga tahun menguasainya, ia tidak menggarapnya dengan baik.”

- b. Penunaian Hak. Setuap muslim yang memiliki kekayaan mencukupi nisab, harus menunaikan zakat sesuai aturan syara'. Katagori harta yang dizakati menurut aturan masa awal islam tidak harus menjadikan tolak ukur dalm menetapkan harta yang dizakati pada masa kini. Di dalam harta orang kaya terdapat hak mustahiq, zakat merupakan lambang harmonisnya hubungan sesama manusia.<sup>46</sup>
- c. Tidak merugikan pihak lain. Penggunaan milik yang berfaedah ditujukan untuk mendatangkan manfaat bagi pemiliknya, namun tidak dibenarkan jika dalam penggunaanya menghadirkan madarat bagi pihak lain, merugikan pihak lain berarti pula meremehkan Allah, sebab Allahlah pemilik segala sesuatu. Bahkan sebaliknya, hak milik seharusnya memberi manfaat bagi pihak lain. Dalam konteks ini, kaidah menyebutkan bahwa “menghindarkan kemadaratan harus diutamakan dari pada menarik kemanfaatan”.
- d. Kepemilikan secara sah. Al-Quran maupun as-sunnah melarang semua tindakan untuk memperoleh harta/milik dengan cara melawan hukum, karena hal ini menjadi sumber kerusakan. Demikian pula mendapatkan hak milik melalui keputusan

---

<sup>46</sup> Quraish Shihab, dalam Filsafat Hukum Islam, Ismail M. Syah (edt), Bumi Aksara, Jakarta, 1991, hlm.187

pengadilan dengan cara tercela, seperti penyuapan, kesaksian palsu dll.

- e. Penggunaan Berimbang. Pemilik harta benda dalam pandangan syariat harus menggunakannya secara berimbang, yakni jangan boros dan jangan kikir. Al-Quran mengajarkan bahwa agar tidak terjerumus ke dalam cela dan penyesalan, janganlah tangan terbelenggu pada leher ( kikir) namun juga janganlah terlalu mengulurkan tangan ( boros). (Q.S. Al-Isro', 17:29)

### 3. Macam – Macam Hak Milik

Dari segi sifat kepemilikan terhadap harta, ulama fiqh membagi kepemilikan kepada dua bentuk.

- a) Milik sempurna ( *al-milk at-tamm* ), yaitu apabila materi dan manfaat harta dimiliki sepenuhnya oleh seseorang sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta berada dibawah penguasaannya. Milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dibatasi masa, dan tidak bisa digugurkan orang lain. Misalnya, orang yang memiliki sebuah rumah akan berkuasa penuh terhadap rumah itu dan bisa memanfaatkannya secara bebas.
- b) Milik tidak sempurna (*al-milk an-naqis*), yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta tetapi manfaatnya dikuasai orang lain. Ulama fiqh menyatakan bahwa kepemilikan manfaat (*al-milk an-naqis*) dapat terjadi melalui lima cara, yaitu: *al-i'arah* (pinjam

meminjam: akad terhadap pemilikan manfaat tanpa ganti rugi), *ijarah* (sewa menyewa: pemilikan manfaat dengan kewajiban membayar ganti rugi/sewa), *wakaf* (akad pemilikan manfaat untuk kepentingan orang yang diberi wakaf sehingga ia boleh memanfaatkan seizinnya), *wasiat* (akad yang bersifat pemberian sukarela dari pemilik harta kepada orang lain tanpa ganti rugi yang berlaku setelah yang memberi wasiat wafat), dan *ibahah* (penyerahan manfaat milik seseorang kepada orang lain, seperti mengizinkan seseorang menimba air dari sumurnya dan menyediakan harta untuk kepentingan umum). Perbedaan al-milk at-tamm dengan al-ibahah adalah bahwa dalam al-milk at-tamm seseorang bertindak terhadap pemilikannya tanpa harus minta izin kepada siapa pun, sedangkan dalam al-ibahah harta seseorang hanya hanya dapat dimanfaatkan orang lain atas dasar izin pemilikannya atau izin umum yang ditentukan terhadap harta jika harta itu merupakan milik bersama.

Lebih lanjut lagi, ulama fiqh membagi harta yang bisa dimiliki seseorang kepada tiga bentuk, yaitu : 1. Harta yang bisa dimiliki dan dijadikan dalam penguasaan seseorang secara khusus, misalnya milik yang dihasilkan melalui sebab-sebab pemilikan. 2. Harta yang sama sekali tidak bisa dijadikan milik pribadi, yaitu harta yang ditetapkan untuk kepentingan umum., seperti jalan umum, jembatan, benteng dan

taman kota. 3. Harta yang hanya bisa dimiliki apabila ada dasar hukum yang membolehkannya, seperti harta wakaf yang biaya pemeliharaannya melebihi nilai harta tersebut. Dalam keadaan seperti ini, harta boleh dijual, dihibahkan atau dijadikan milik pribadi.

Dari segi objek hak milik, menurut ulama fiqih, hak milik terbagi atas: *haqq mali* (hak yang terkait dengan harta), *haqq gair mali* (hak yang bukan harta), *haqq asy-syakhsi* (hak pribadi), *haqq al-'aini* (hak materi), *haqq mujarrad* (hak semata mata), dan *haqq gair mujarrad* (yang bukan harta semata-mata). Yang dimaksud dengan *haqq mali* (jamak: *al-huquq al-maliyah*), adalah hak-hak yang terkait dengan keharta bendaan dan manfaat, seperti hak penjual terhadap harga barang yang dijual dan hak pembeli terhadap barang yang dibeli, *haqq al-irtifaq*, hak khidar, dan hak penyewa terhadap sewaanannya. Sedangkan hak ghair mali (*jamak: al-huquq gair al-maliyyah*) adalah hak-hak yang tidak terkait dengan keharta bendaan, seperti hak kisas, seluruh hak asasi manusia, hak wanita dalam talak karena suaminya tidak memberinya nafkah, hak suami untuk manalak istrinya karena istrinya mandul, hak hadanah, hak perwalian terhadap seseorang, dan hak-hak politik seseorang.

Dari segi objek, pemilikan terbagi tiga bentuk: 1. *milk al-'ain*, yakni pemilikan berupa benda, baik benda tetap maupun bergerak. 2. *Milk al-manfa'ah*, yakni pemilikan terhadap manfaat satu benda. 3. *Milk ad-dain*, yakni pemilikan terhadap hutang yang ada pada orang lain.

#### **D. Penelitian Terdahulu**

Untuk mengetahui validitas penelitian, maka dalam kajian pustaka ini penulis akan uraikan beberapa skripsi yang membahas tentang penyalahgunaan dalam praktek jual beli lahan negara.

Skripsi oleh Muhaimin tahun 2014 dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah di lahan perhutani di desa Sidaurip kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap*", UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam penelitian ini metode yang dilakukan langsung meninjau lokasi untuk mengetahui tentang kondisi Perhutani. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad jual beli tanah di lahan perhutani di desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap dilakukan secara lisan dan kesepakatan mengenai harga tanah antar kedua belah pihak yaitu petani penjual dan pembeli, akad tersebut dilakukan tanpa ada bukti tertulis seperti kwitansi.<sup>47</sup> Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa jual beli tanah milik Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap tidak ditemukan adanya dampak yang merugikan konsumen dilihat dari segi kesehatan. Ditinjau dari Hukum Islam tidak di temukannya pelanggaran. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada obyek dari penelitian.

Skripsi oleh Mudlofar tahun 2012 dengan judul "*Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah perhutani (studi kasus di desa kendalrejo*

---

<sup>47</sup> Skripsi oleh Mudlofar tahun 2012 dengan judul "*Tinjauan hukum islam terhadap jual beli tanah perhutani (studi kasus di desa kendalrejo kecamatan Tegaldlimon Kabupaten Banyuwangi)*", IAIN Sunan Ampel Surabaya

*kecamatan Tegaldlimon Kabupaten Banyuwangi)*”, IAIN Sunan Ampel Surabaya. Skripsi ini menggunakan metode kualitatif yaitu menganalisa data dengan jalan mengklasifikasikan data-data berdasarkan kategori-kategori atas dasar persamaan jenis. Perbedaan dengan penelitian yang sedang diuji yaitu terletak pada obyek penelitian dan peninjaun penelitian.

Skripsi oleh M.Syaiful Khoiri tahun 2017 dengan judul “*praktek jual beli tanah hutan tanaman industri (HTI) milik negara di tinjau prespektif sosiologi hukum islam ( studi kasus di desa Lubuk Batu Tinggal Keamatan Lubuk Batu Jaya Kabupaten Indra Giri Hulu Provinsi Riau)*”. Jenis penelitian ini adalah kualitatif.<sup>48</sup> Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa dalam praktek jual beli tanah hutan tanaman industri (HTI) tersebut tidak sesuai dengan syarat sah jual beli. Pada dasarnya praktik jual beli gharar (sesuatu yang tidak berketentuan, sesuatu yang gelap), begitupun dalam hukum positif, kekuatan hukum dalam praktik jual beli tersebut sangat lemah, karena dalam segi akad penjual hanya menggunakan kwitansi pembelian harga tanah, dan surat izin bercocok tanam yang dikeluarkan oleh tokoh masyarakat adat, tanpa surat sertifikat tanah sebagai bukti jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan melakukan wawancara guna mengumpulkan berita, data, atau fakta di lapangan. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan terletak pada objek penelitian dan variabel penelitian.

---

<sup>48</sup> Skripsi oleh Muhaimin tahun 2014 dengan judul” *Tinjauan Hukum Islam terhadap prakrik jual bli tanah di lahan perhutani di desa Sudaup di kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap*”, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Skripsi oleh Hamam Nasiruddin (2011) dengan judul *“Hak pakai atas tanah dalam prespektif undang-undang pokok Agraria dan Hukum Islam”*<sup>49</sup> metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Perbedaan dengan penelitian yang sedang diuji yaitu terletak pada obyek penelitian.

Shofa Aulia Mohammad Faisal tahun 2013 dengan judul *“Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ditinjau dari peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftarant anah”*, Universitas Jember.<sup>50</sup> Skripsi ini Menggunakan metode Kualitatif.hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun ketentuan hokum jual beli tanah hak milik belum secara tegas diatur dalam Undang-Undang pkokok Agraria (UUPA), namun dengan menggunakan penafsiran yang berdasarkan ketentuan pasal 5 UUPA maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli tanah menurut hokum adat yang lain perbuatan hokum pemindahan hak untuk selama lamanya, yang sifatnya tunai dan riil, serta harus dilakukan secara terang. Sehingga berdasarkan UUPA pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten Jember. Pada prinsipnya tujuan pendaftaran tanah ialah mmenuhi asas publisitas dan member kekuatan pembuktian. Perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan terdapat pada variabel penelitian.

---

<sup>49</sup> Skripsi oleh Hamam Nasiruddin (2011) dengan judul *“Hak pakai atas tanah dalam prespektif undang-undang pokok Agraria dan Hukum Islam”*

<sup>50</sup> Shofa Aulia Mohammad Faisal tahun 2013 dengan judul *“Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli ditinjau dari peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftarant anah”*, Universitas Jember.

