

**JUAL BELI TANAH TANPA SURAT MENURUT HUKUM ISLAM  
DAN HUKUM POSITIF  
(Studi Kasus di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai,  
Lampung Utara)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Dalam Ilmu Syari'ah**

**Oleh :**

**FARIZ PUJI SANTOSO  
NPM. 1321030110**

**Program Studi : Mu'amalah**



**FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1440 H/ 2019 M**

**JUAL BELI TANAH TANPA SURAT MENURUT HUKUM ISLAM  
DAN HUKUM POSITIF  
(Studi Kasus di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai,  
Lampung Utara)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Dalam Ilmu Syari'ah**

**Oleh :**

**FARIZ PUJI SANTOSO  
NPM. 1321030110**

**Program Studi : Mu'amalah**

**Pembimbing I : Dr.H.A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H.**

**Pembimbing II : H. Rohmat, S.Ag., M.HI.**

**FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1440 H/ 2019 M**

## ABSTRAK

Jual beli merupakan suatu bentuk adanya interaksi antara sesama manusia, sebagai usaha dari manusia tersebut untuk mempertahankan dan memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena adanya suatu permasalahan yang ditimbulkan dari jual beli tanah tanpa menggunakan surat, jika dilihat dari segi hukum positif, serta mencari tau bagai mana menurut hukum Islam, karena banyaknya sengketa atas tanah.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa surat-surat yang dilakukan masyarakat Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai? dan bagaimana tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Islam tentang praktik jual beli tanah tanpa surat dalam masyarakat Desa Gedung Raja”. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu Mendeskripsikan tentang praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Gedung Raja, serta untuk menguji dan mengetahui hukum positif dan hukum Islam tentang praktek jual beli tanah pada masyarakat Desa Gedung Raja.

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (Field Research), penelitian ini bersifat deskriptif analisis, sumber data berupa data primer dan sekunder. Data primer di kumpulkan dari wawancara, dokumentasi, jejak pendapat dari individu atau kelompok maupun hasil dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian. Sedangkan data sekunder diperoleh dari melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau bersip yang dipublikasikan ataupun yang tidak dipublikasikan. Populasi terdiri dari pihak Penjual dan pembeli di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai dengan desain penelitian jual beli tanah yang berada di Desa Gedung Raja.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa, jual beli tanah tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai hanya menggunakan cara menawarkan kepada orang yang masih dalam lingkup desa tersebut, dengan melihat seberapa subur dan luas tanah untuk menentukan harga. Ditinjau dari segi hukum positif atau Agraria jual beli tanah tanpa menggunakan surat jelas dilarang karena sarat sahnya tanah tidak terpenuhi, dalam kata lain ketidak jelasan tanah atas kepemilikan tanah tersebut. Jika dilihat dari hukum Islam jual beli tanah tanpa menggunakan surat ini diperbolehkan karena telah memenuhi rukun dan sarat sahnya jual beli.



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

*Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. Fax (0721) 703289*

**PERSETUJUAN**

Tim Pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi Saudara :

Nama : FARIZ PUJI SANTOSA

NPM : 1321030110

Program Studi : Mu'amalah

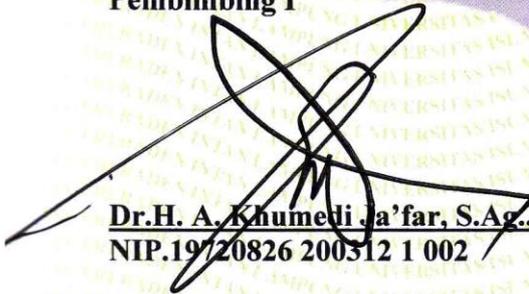
Fakultas : Syari'ah

Judul Skripsi : JUAL BELI TANAH TANPA SURAT MENURUT HUKUM  
ISLAM DAN HUKUM POSITIF (Studi Kasus di Desa Gedung  
Raja Kec. Hulu Sungkai, Lampung Utara)

**MENYETUJUI**

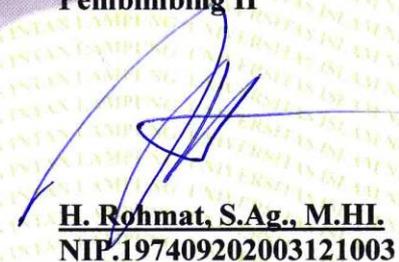
Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas  
Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**



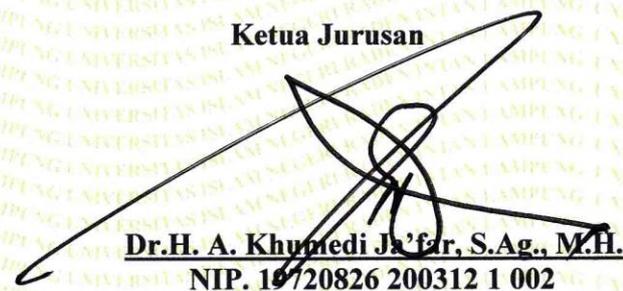
**Dr.H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H.**  
**NIP.19720826 200312 1 002**

**Pembimbing II**



**H. Rohmat, S.Ag., M.HI.**  
**NIP.197409202003121003**

**Ketua Jurusan**



**Dr.H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H.**  
**NIP. 19720826 200312 1 002**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jln. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721) 703289*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul : **JUAL BELI TANAH TANPA SURAT MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF (Studi Kasus di Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai Kabupaten Lampung Utara)**. Disusun oleh: **Fariz Puji Santoso**, NPM: 1321030110, Program Studi : **Muamalah**, Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan pada Hari/Tanggal: Kamis, 27 Juni 2019.

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I**

(.....)

**Sekretaris : Muslim, M.H.I**

(.....)

**Penguji I : Dr. Erina Pane, S.H., M.Hum**

(.....)

**Penguji II : Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag. M.H.**

(.....)



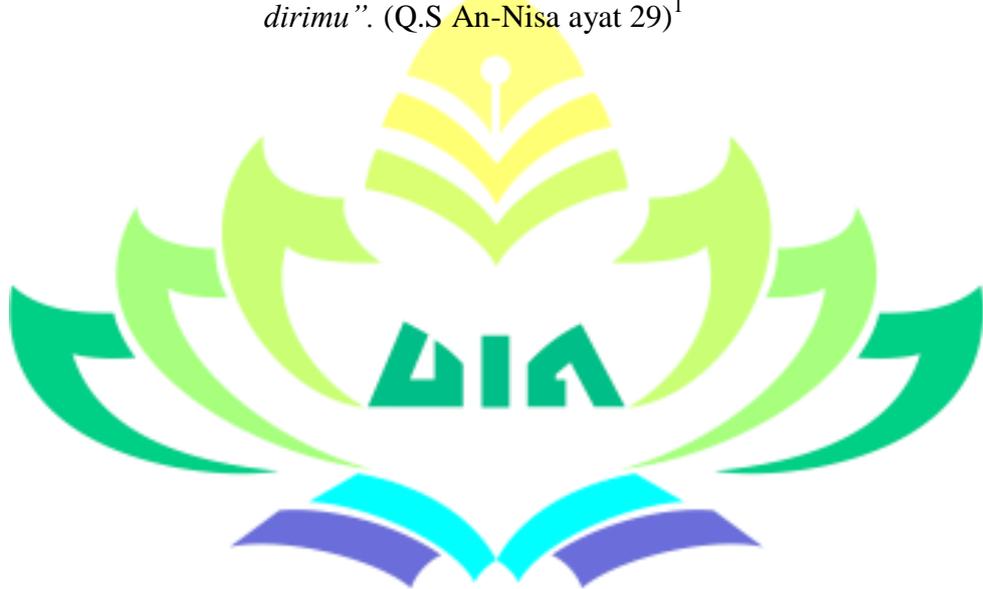
**MENGETAHUI,  
Dekan Fakultas Syariah**

**Dr. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag. M.Ag.  
NIP. 197009011997031002**

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا  
(النساء:29)

*“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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu”. (Q.S An-Nisa ayat 29)<sup>1</sup>*



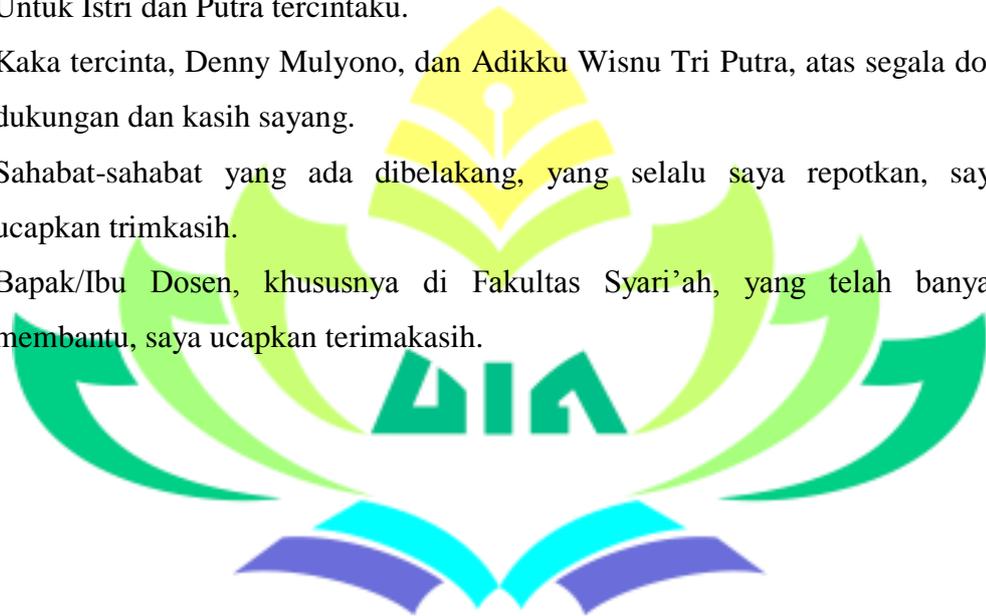
---

<sup>1</sup>Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2011) v

## PERSEMBAHAN

Skripsi sederhana ini penulis persembahkan sebagai tanda cinta, kasih sayang, dan hormat yang tak terhingga kepada:

1. Ayahanda tercinta, Sukro Aryanto, Ibunda tercinta Suwarti, atas segala pengorbanan, doa, dukungan moril dan materiil serta curahan kasih sayang yang tak terhingga;
2. Untuk Istri dan Putra tercintaku.
3. Kaka tercinta, Denny Mulyono, dan Adikku Wisnu Tri Putra, atas segala doa, dukungan dan kasih sayang.
4. Sahabat-sahabat yang ada dibelakang, yang selalu saya reportkan, saya ucapkan trimkasih.
5. Bapak/Ibu Dosen, khususnya di Fakultas Syari'ah, yang telah banyak membantu, saya ucapkan terimakasih.

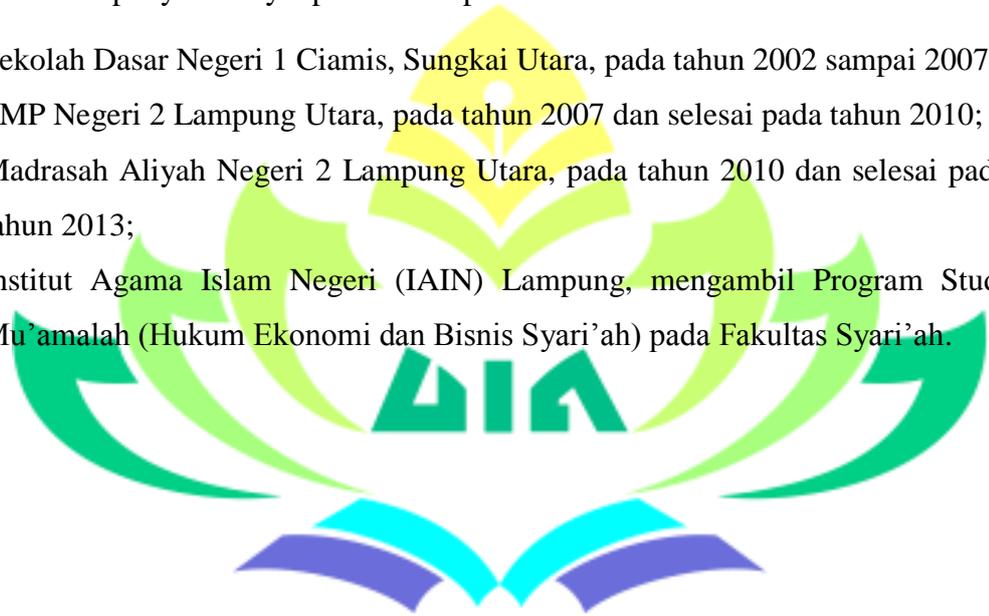


## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Penulis mempunyai nama lengkap Fariz Puji Santoso, Putra kedua pasangan Bapak Sukro Aryanto dan Ibu Suwarti. Lahir di Desa Ciamis, Kec.Sungkai Utara, Kab.Lampung Utara, Provinsi Lampung, pada tanggal 26 Agustus 1995. Penulis mempunyai saudara kandung yaitu seorang Kaka laki-laki bernama Denny Mulyantodan Adik laki-laki bernama Wisnu Tri Putra.

Penulis mempunyai riwayat pendidikan pada :

1. Sekolah Dasar Negeri 1 Ciamis, Sungkai Utara, pada tahun 2002 sampai 2007;
2. SMP Negeri 2 Lampung Utara, pada tahun 2007 dan selesai pada tahun 2010;
3. Madrasah Aliyah Negeri 2 Lampung Utara, pada tahun 2010 dan selesai pada tahun 2013;
4. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Lampung, mengambil Program Studi Mu'amalah (Hukum Ekonomi dan Bisnis Syari'ah) pada Fakultas Syari'ah.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur kehadirat Allah Swt. yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk sehingga skripsi dengan judul **“JUAL BELI TANAH TANPA SURAT MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF** (Studi Kasus di Desa Desa Gedung Raja Kec.Hulu Sungkai, Lampung Utara) dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad Saw., keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam bidang Ilmu Syari'ah.

Atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis haturkan terima kasih sebesar-besarnya. Secara rinci ungkapan terima kasih itu disampaikan kepada :

1. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa;
2. Dr.H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H., dan Khoiruddin M.S.I selaku Ketua Jurusan Mu'amalah dan Sekertaris Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan pengarahan dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Dr.H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H., selaku Pembimbing I dan H. Rohmat, S.Ag., M.HI. selaku Pembimbing II yang yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberi arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Bapak / Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah;

5. Kepala Kawasan Hulu Sungkai Kabupaten Lampung Utara;
6. Pemilik tanah yang menjadi penjual dan pembeli tanah, serta para calok yang telah membantu dan meluangkan waktu untuk diwawancarai;
7. Wayan Astawan dan Dadan Jumroni yang telah berbagi informasi.
8. Kepala Perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain;
9. Saudara-saudara saya selalu mendukung, membantu, dan menemani dalam keadaan apapun, Febri Saputra, Irfan Hilmi, Farhan Hamami, Tanto Wibowo, Dika, Buyung, Nur Umi Pelitawati;
10. Sahabat-sahabat saya, Sahabat Fotocopy (SFC), Lis Patimah, Meti Salindri, Wiwin Azizah, Tika Cicilia, Rezi Anindia, Rohmad, Imam Mahmudi, Rio, Agung Suryono, Ali Muhtarom, Yesi Riana, DLL, yang telah membantu dan memberikan dukungan selama ini;
11. Rekan-rekan seperjuangan dalam menuntut ilmu Mu'amalah 2013;
12. Almamater tercinta.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian dan tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Hal itu disebabkan keterbatasan kemampuan, waktu, dana, dan referensi yang dimiliki. Oleh karena itu, untuk kiranya dapat memberikan masukan dan saran-saran, guna melengkapi skripsi ini.

Akhirnya, diharapkan betapapun kecilnya skripsi ini, dapat menjadi sumbangan yang cukup berarti dalam pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu di bidang keIslaman.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

**Bandar Lampung, Mei 2019**  
**Penulis,**

**Fariz Puji Santoso**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan judul .....	1
B. Alasan memilih judul.....	3
C. Latar belakang .....	3
D. Rumusan masalah .....	8
E. Tujuan dan kegunaan penelitian .....	9
F. Metode penelitian .....	10

### BAB II LANDASAN TEORI

A. Jual beli menurut hukum positif .....	15
B. Jual beli menurut hukum Islam .....	45

### BAB III HASIL PENELITIAN

A. Gambaran lokasi penelitian .....	67
B. Praktek jual beli tanah di Desa Gedung Raja .....	69

### BAB IV ANALISIS DATA

A. Praktik jual beli tanah tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja .....	77
B. Pandangan hukum positif tentang jual beli tanah tanpa menggunakan surat .....	79
C. pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja .....	83

### BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	87
B. Saran .....	89

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

- Lampiran 1 Daptar wawancara
- Lampiran 2 Surat riset

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Penegasan Judul**

Pada sub bab ini penulis akan menjelaskan maksud dari judul skripsi “**Jual Beli Tanah Tanpa Surat dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Gedung Raja Kec. Sungkai Utara Kabupaten Lampung Utara)** guna menghindari kesalah pahaman bagi pembaca dalam memahami judul tersebut.

Istilah-istilah yang perlu dijelaskan itu antara lain:

1. Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela antara kedua pihak.<sup>2</sup> Jual beli menurut bahasa adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu (akad).<sup>3</sup> Secara singkat pengertian jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syara' (hukum Islam).<sup>4</sup>
2. Hukum Islam merupakan rangkaian dari kata “Hukum” dan kata “Islam”. Kedua kata itu secara terpisah merupakan kata yang digunakan dalam Bahasa Arab dan banyak terdapat dalam Al-Qur'an dan juga dalam Bahasa

---

<sup>2</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), h. 1060.

<sup>3</sup>Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2014), h. 278.

<sup>4</sup>Khumedhi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis)*, (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit IAIN Raden Intan Lampung, 2015), h. 140.

- Indonesia baku. Hukum Islam yaitu seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan atau Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.<sup>5</sup>Hukum Islam adalah agama yang koprehensif (*rahmatat lil'alamin*) yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rosulullah, Muhammad SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah masalah aturan atau hukum, baik yang berlaku secara individual maupun sosial, atau lebih tepatnya, Islam mengatur kehidupan bermasyarakat.<sup>6</sup> Hukum Islam dalam arti fiqih adalah koleksi daya upaya oleh para ahli hukum untuk menerapkan syari'at atas kebutuhan masyarakat.<sup>7</sup>
3. Surat adalah sarana komunikasi untuk menyampaikan informasi tertulis oleh suatu pihak kepada pihak lain.<sup>8</sup>
  4. Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebaganya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya.<sup>9</sup>
  5. Perspektif adalah mengandung arti peninjauan atau pandangan luas.<sup>10</sup>

Maksud dari judul skripsi ini adalah jual beli yang merupakan tukar menukar secara mutlak, yang ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam.

---

<sup>5</sup>Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h.9.

<sup>6</sup> IsMeil Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 3.

<sup>7</sup> Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh*, jilid I (Jakarta: Logos Wacana Ilmu , 1997), h. 5.

<sup>8</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 1248.

<sup>9</sup> <http://kbbi.co.id/arti-kata/tanah>. Hal.1, Akses Hari Selasa, (22 November 2016)

<sup>10</sup>Tim Prima Pena, *Kamus Ilmiah Populer (Edisi Lengkap)*, Surabaya, Gita Media Perss, 2006), cet, 1 h.371

Dengan demikian yang penulis teliti pelaksanaan jual beli tanah yang terjadi di Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai Kabupaten Lampung Utara.

## **B. Alasan Memilih Judul**

Ada beberapa alasan yang mendasari dilakukannya penelitian ini adalah:

### 1. Alasan Objektif

Melihat praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai merupakan masalah yang layak untuk diteliti, karena ada suatu unsur yang bisa menimbulkan suatu kejahatan dan dapat merugikan salah satu pihak.

### 2. Alasan Subjektif

Bahwa judul tersebut sesuai dengan ilmu pengetahuan yang diperoleh di fakultas syariah UIN Raden Intan Lampung, selain itu juga guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

## **C. Latar Belakang**

Manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan orang lain untuk kelangsungan hidupnya. Hubungan manusia sebagai makhluk sosial ini dikenal dengan istilah mu'amalah.<sup>11</sup> Adapun salah satu bentuk mu'amalah dalam Islam ialah jual beli, yaitu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati keduanya. Dengan kata lain jual beli terjadi apabila dilakukan oleh dua orang atau lebih yang telah rela dan

---

<sup>11</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2000, h. 11).

didasari rasa suka sama suka antara masing-masing pihak yang melakukan transaksi tersebut.

Sebutan tanah dalam bahasa dapat dipakai dalam berbagai makna. Sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. (UUPA). Menurut kamus besar Indonesia (1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dsb).

Tanah adalah permukaan bumi, yang penggunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagai dari ruang yang ada diatasnya.<sup>12</sup> Dengan pembatasan dalam Pasal 4 Dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan oleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batasan kewajaran, perhitungan teknis kemampuan

---

<sup>12</sup><http://kkbi.co.idarti-kata-tanah>. Hal.1, akses hari Selasa, 22 November 2016

tubuh buminyan sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian jual beli tanah menurut adat, karena pengertian jual beli menurut hukum adat berbeda dengan hukum barat sebagai tercantum dalam Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sedangkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menjelaskan pengertian “jual beli” itu. Dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selam-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain pembeli tanah mendapat Hak Milik atas tanah tersebut. Jadi jual beli menurut Hukum Adat lain adalah suatu perbuatan pemindahan Hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).

Pengertian jual beli tanah menurut hukum Barat sebagai mana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457 yang berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati”, Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang itu mencapai sepakat atas kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Pasal

1459 yang berbunyi “hak milik atas yang dijual tidak lah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan mmenerut pasal 612, 613 dan 616 tentang kebendaan”. Berdasarkan pada berbunyi Pasal 1457, 1458, dan 1459, penulis kemudian menyimpulkan bahwa jual beli adlah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar dengan harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata-kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Akan tetapi sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu diperlukan pembuatan suatu hukum yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Subjek dan objek jual beli tanah, memiliki dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah. Mengenai subjek jual beli tanah adlah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adlah calon penjual haruss berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan dan keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adlah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adlah supaya dapat secara sah

menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau yang dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.<sup>13</sup>

Dengan adanya perpindahan hak atas tanah , maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaptarnya pada kantor Pertanahan setempat, yang sebelum dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaptarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenag menurut perundang-undangan yang berlaku”.

Peraktek jual beli tanah yang dilakukan masyarkat Desa Gedung Raja yang sudah berlangsung cukup lama. Dengan adanya peraktik jual beli tanah tanpa surat ini dapat membantu masyarkat dalam memenuhi sandang hidup mereka. Dalam transkasi jual beli yang dilakukan oleh pihak pembeli tanah dan pihak penjual tanah, diaman pihak penjual dalam menjual tanah tanpa disertai surat. Sehubungan dengan jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan pihak Bapak Ahmad Husain dengan pihak Bapak Sudarmaji, yang dilakukan dibawah tangan tanpa melibatkan Notaris/petugas PPAT.

Berdasarkan uraian di atas, maka diperlukan penelitian yang lebih mendalam tentang peraktik jual beli tanah tersebut dengan menggunakan pendekan Hukum Positif dan Hukum Islam.

---

<sup>13</sup> <http://urai28imam.blogspot.co.id/2011/03/memahami-lembaga-jual-beli-tanah-di.html>, 27 November 2016 Hal 1

Dalam hal jual beli, Islam juga telah menetapkan aturan-aturan hukumnya seperti yang telah diajarkan oleh Nabi SAW, baik mengenai rukun, syarat, maupun jual beli yang diperbolehkan ataupun yang tidak diperbolehkan. Dengan perkembangan jual beli yang semakin berkembang ini tentunya pembeli harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli.

Dalam pertukaran tersebut melibatkan dua orang yang berbeda, maka dalam praktiknya penukaran tersebut diharuskan adanya transparansi barang, karena pembeli harus mengetahui harga, barang yang hendak dibelinya. Ada banyak sekali jenis jual beli maupun jenis barang yang diperjualbelikan, salah satunya yaitu jual beli tanah tanpa surat menurut hukum positif dan hukum Islam.<sup>14</sup>

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah skripsi ini adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa surat-suarat yang dilakukan masyarakat Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai?
2. Bagaimana tinjauan hukum positif dan hukum Islam tentang praktik jual beli tanah tanpa surat dalam masyarkat Desa Gedung Raja.

---

<sup>14</sup>Juwita, *Wawancara* dengan penulis, Bandar Lampung 08 September 2016.

## **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan pokok masalah tersebut. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan dan kegunaan yang akan dicapai, antara lain:

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a. Mendeskripsikan tentang praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Gedung Raja.
- b. Untuk menguji dan mengetahui hukum positif dan hukum Islam tentang praktik jual beli tanah pada masyarakat Desa Gedung Raja.

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Secara teoritis, penelitian ini sangat bermanfaat, karena dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai sistem jual beli yang terus berkembang di masyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik jual beli yang sesuai dengan Hukum Positif Dan Hukum Islam.
- b. Secara praktis penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dan serta sebagai pembelajaran bagi pihak-pihak terkait di Desa Gedung Raja serta masyarakat luas.
- c. Sebagai masukan terhadap masyarakat luas apakah yang kita lakukan dalam jual beli tanah telah sesuai dengan ekonomi Islam.
- d. Sebagai sumbangan pemikiran untuk khazanah keilmuan tentang Islam, khususnya yang berkaitan dengan ekonomi Islam.

## F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian berasal dari kata “metode” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, dan “logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan fikiran secara seksama untuk mencapai sesuatu. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencapai, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan. Jadi Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan topik, pengumpulan data dan menganalisis data, sehingga nantinya diperoleh suatu pemahaman dan pengertian atau isu tertentu.<sup>15</sup>

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Dinamakan studi lapangan karena tempat penelitian ini dilapangan kehidupan. Karena itu data yang dianggap sebagai data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan penelitian.<sup>16</sup>

Penelitian ini bersifat Purposive sampling adalah salah satu teknik sampling non random sampling dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan

---

<sup>15</sup> J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif, Jenis Karakteristik dan Keunggulanya* (Jakarta: Grasindo, 2008), h. 2-3.

<sup>16</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2011), h. 3.

peneliti.<sup>17</sup> Dalam penelitian ini akan dijelaskan mengenai jual beli tanah tanpa surat.

## 2. Data dan Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti.<sup>18</sup> Dalam hal ini data tersebut diperoleh dari para pihak yang dijadikan informan penelitian terkait dengan jual beli tanah di Desa Gedung Raja Kec.Hulu Sungkai.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah “data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Data tersebut diperoleh dari perpustakaan atau laporan-laporan penelitian terdahulu yang berbentuk tulisan”.<sup>19</sup> Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini.

## 3. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini populasi yang ada yaitu di bawah 100, yang berjumlah 6 transaksi. Maka sampel dalam penelitian ini adalah keseluruhan dari

---

<sup>17</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 54.

<sup>18</sup> Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57.

<sup>19</sup> Kaelan, M. S, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat* (Yogyakarta: Paradigma, 2005), h.68.

<sup>20</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Edisi Revisi (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 108.

populasi yaitu berjumlah 12 orang. Adapun purposive sampling dalam penelitian adalah penjual dan pembeli berjumlah 12 orang, Yang terdiri dari 6 pihak pembeli dan 6 pihak penjual.

b. Purposive sampling

Purposive sampling adalah salah satu teknik sampling non random sampling dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan peneliti. Hal yang sangat penting dalam menggunakan teknik sampling tersebut, yaitu non random sampling dan menetapkan ciri khusus sesuai tujuan penelitian oleh peneliti itu sendiri.<sup>21</sup>

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data primer dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.<sup>22</sup> Observasi yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengamatan-pengamatan terhadap pelaksanaan jual beli tanah di Desa Gedung Raja.

b. Wawancara (*Interview*)

---

<sup>21</sup>[www.statistika.com/penjelasan-teknik-purposive-sampling.html](http://www.statistika.com/penjelasan-teknik-purposive-sampling.html)

<sup>22</sup>Muhammad Pabundu Tika, *Op. Cit.*h.7.

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian dilapangan (lokasi).<sup>23</sup> Dalam wawancara ini peneliti akan melakukan wawancara dengan responden 6 sebagaipenjual tanah selaku pemilik, dan 6 sebagi pembeli tanah berdasarkan pada masalah yang dibahas atau diteliti. Wawancara dilakukan secara langsung dengan cara mendatangi satu persatu responden yang bersangkutan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah tehnik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada objek dalam penelitian ini berupa buku dan analisis, yang mendukung dalam penelitian.<sup>24</sup> Dokumentasi diperoleh dari masyarakat yang diwawancarai dan saksi mata yang ada saat transaksi jual beli tanah berlangsung.

5. Metode Pengolahan Data

a. Pemeriksaan data (*editing*).

Pemeriksaan data atau *editing* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk terkumpul itu tidak logis dan meragukan.<sup>25</sup> Tujuannya yaitu untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan dilapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya

---

<sup>23</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 86.

<sup>24</sup>Ronny Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Jakarta: 2014, h. 41-43.

<sup>25</sup>Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h. 115.

dapat dilengkapi dan diperbaiki. Dengan begitu data yang ada akan menjadi lebih kongkrit.

b. Sistematisasi Data (*Systemizing*).

Bertujuan menempatkan data menurut kerangka sistematisasi bahasan berdasarkan urutan masalah, dengan cara melakukan pengelompokan data yang telah diedit dan kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalah.<sup>26</sup>

6. Metode Analisa Data

Setelah data terhimpun, selanjutnya data dianalisa secara kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, tulisan atau lisan dari orang-orang yang telah diinterview.<sup>27</sup> Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, dan sistematis. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan cara berfikir induktif. Cara berfikir induktif adalah metode analisa data dengan cara bermula dari data yang bersifat khusus tersebut, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

---

<sup>26</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Op Cit.* h. 9.

<sup>27</sup>Lexy J. Moleong, *Op. Cit.* h. 7.

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Jual Beli Menurut Hukum Islam

#### 1. Pengertian Jual Beli

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-bai'*, *al-tijarah*, dan *al-mudabalah*.<sup>28</sup> Hal ini sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. Fathir ayat 29, sebagai berikut:

...يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ (فاطر: 29)

Artinya:

*Mereka mengaharapkan tijarah (perdagangan) yang tidak akan rugi.*<sup>29</sup>

Jual beli terdiri dari dua kata, yaitu jual dan beli. Kata jual dan beli memiliki arti tolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah perbuatan membeli. Dengan demikian kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing

<sup>28</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 67.

<sup>29</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012), h. 438.

definisi adalah sama.<sup>30</sup> Para ulama memberi definisi tentang jual beli sebagai berikut:

- a. Menurut ulama Hanafiyah membagi definisi jual beli ke dalam dua macam, yaitu:

مبادلة شيء مرغوب فيه بمثل وهو مبادلة المال بالمال على وجه  
مخصوص<sup>31</sup>

Artinya:

“Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”.

Dua definisi di atas diambil pengertian bahwa cara khusus yang dimaksud fuqaha Hanafiyah adalah melalui ijab, yaitu ungkapan dari pembeli, dan qabul, yaitu pernyataan menjual dari penjual.

- b. Menurut ulama Malikiyah membagi definisi jual beli menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Jual beli dalam arti umum, yaitu:

فهو عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة<sup>32</sup>

Artinya:

“Jual beli adalah akad mu’awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan”.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar suatu yang bukan kemanfaatan atau kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat kedua belah pihak. Sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia

<sup>30</sup>Nasroen Haroen, *Fiqh Mu’amalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 111.

<sup>31</sup>*Ibid.*

<sup>32</sup>Syamsudin Muhammad Ar-Raml, *Nihayah Al-Muhtaj*, Juz III (Beirut: Dar Al Fikr, 2014), h. 204.

berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau hasilnya.

Berdasarkan definisi diatas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah di benarkan syara' dan disepakati.<sup>33</sup>

2) Jual beli dalam arti khusus, yaitu:

فهو عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة أو مكايسة أحد  
عوضية غير ذهب ولا فضة, معين غير العين فيه.<sup>34</sup>

Artinya:

*“Jual beli adalah akad mu’awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan, bersifat mengalahkan salah satu imbalannya bukan emas dan bukan perak, objeknya jelas bukan utang”.*

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukaran bukan emas bukan pula perak, benda yang dapat direalisasikan dan ada sertifikat (tidak diragukan).<sup>35</sup> tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan pembali maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah di ketahui terlebih dahulu.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup>Hendi Suhendi, *Op. Cit.* h. 69.

<sup>34</sup> Syamsudin Muhammad Ar-Romli, *Op. Cit.* h.372

<sup>35</sup>Hendi Suhendi, *Op. Cit.* h. 70.

<sup>36</sup>*Ibid.*

- 3) Menurut ulama Hambali jual beli ialah saling menukarkan suatu harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.<sup>37</sup>
- 4) Menurut ulama Imam Syafi'i memberikan definisi jual beli, yaitu pada prinsipnya, praktik jual beli itu diperbolehkan apabila dilandasi dengan keridhaan (kerelaan) dua orang yang diperbolehkan mengadakan jual beli barang yang diperbolehkan.<sup>38</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Islam

Jual beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara'. Adapun dasar hukum jual beli adalah:

### a. Al-Qur'an

- 1) Surat An-Nisa ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ  
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: 29)

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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu”.*<sup>39</sup>

<sup>37</sup>Nasroen Haroen, *Op. Cit.* h. 13.

<sup>38</sup>Syafi'i Abu Abdullah Muhammad bin Idris, *Ringkasan kitab Al Umm*, Terjemahanoleh Imron Rosadi, Amiruddin dan Imam Awaliddin, Jilid II(Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), h. 1.

<sup>39</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012)

Ayat ini memberikan penegasan bahwa Allah SWT melarang manusia dari memakan harta sesama mereka secara batil, seperti dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan beberapa perbuatan lain yang dilarang adalah termasuk diantaranya adalah riba.<sup>40</sup>

2) Q. S. AL-Baqarah ayat 275:

... إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...  
(البقرة: 275)

Artinya:

*Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*<sup>41</sup>

Makan, yakni bertransaksi dengan riba, baik dalam bentuk memberi ataupun mengambil, tidak dapat berdiri yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang dibingungkan oleh setan, sehingga ia tidak tahu arah disebabkan oleh sentuhannya (setan). Orang-orang yang melakukan praktek riba akan hidup dalam situasi gelisah, tidak tenang, selalu bingung dan berada kepada ketidak pastian, disebabkan karena pikiran mereka yang tertuju kepada metrei dan penambahannya.<sup>42</sup>

3) Surat Al-Baqarah ayat 282:

<sup>40</sup>Sayyid Qutbh, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II (Jakarta: Gema Insane, 2001), h. 342.

<sup>41</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012)

<sup>42</sup>M. Qurais Shihab. *Tafsir Al-Mishbah*, Juz. I (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h. 588.

... وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ<sup>ج</sup> وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ<sup>ج</sup> وَإِنْ تَفَعَّلُوا<sup>ج</sup>  
فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ<sup>ك</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ<sup>ط</sup> وَيَعْلَمِ اللَّهُ<sup>ك</sup> وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ  
عَلِيمٌ (البقرة:282)

Artinya:

“dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.<sup>43</sup>

#### b. As-Sunnah

Sunnah merupakan istilah *syara'* adalah sesuatu dari Rasul SAW.

Baik berupa perkataan, perbuatan, atau pengakuan (*taqrir*).<sup>44</sup> Umat Islam telah sepakat bahwasannya apa yang keluar dari Rasul SAW. baik berupa perbuatan, perkataan, atau pengakuan dan hal itu dimaksudkan sebagai pembentukan hukum Islam dan sebagai tuntutan. Serta diriwayatkan kepada kita dengan sanad yang *shahih* yang menunjukkan kepastian atau dugaan yang kuat tentang kebenarannya, maka ia menjadi *hujjah* atas kaum muslim.<sup>45</sup>

Dalam hadist Rasulullah SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli, sebagaimana hadist Rasulullah yang menyatakan:

<sup>43</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012)

<sup>44</sup>Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh* (Jakarta: Pustaka Amam, 2003), h. 18.

<sup>45</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012) h. 42.

عَنْ رِفَاعَةَ ابْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ  
الْكُسْبِ الطَّيِّبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ. (رواه البزار  
وصححه الحاكم)<sup>46</sup>

Artinya:

“Dari Rifa’ah bin Rafi’I RA bahwasannya Nabi SAW pernah ditanya, “pekerjaan apa yang paling baik?”, maka beliau menjawab: “pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.” (HR. Al-Bazzar dan dianggap shahih menurut Makim).

Berdasarkan hadist-hadist di atas dapat dilihat bahwa jual beli merupakan pekerjaan yang paling baik, dengan ketentuan bahwa dalam transaksi jual beli harus diikuti dengan sifat jujur, amanah, dan juga saling ridha.

#### c. Ijma’

Ijma’ adalah kesepakatan mayoritas *mujtahidin* diantara umat Islam pada suatu masa setelah wafatnya Rasulullah SAW atau hukum syar’i mengenai suatu kejadian atau kasus. Berdasarkan kandungan ayat-ayat Al-Qur’an dan berdasarkan sabda Rasulullah diatas maka jual beli dan penekunanya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah hingga saat ini.<sup>47</sup> Sedangkan ulama fiqih mengatakan bahwa hukum asal jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada situasi tertentu menurut imam Asy-Syatibi, pakar Fikih Maliki, hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Apabila seseorang melakukan *ikhtiar* dan mengakibatkan melonjaknya harga yang ditimbun dan disimpan itu, maka menurutnya pihak pemerintah boleh memaksa pedagang untuk memaksa

<sup>46</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit.*

<sup>47</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid XII, Terjemahan Oleh A. Marzuki (Bandung: Pustaka Al- Ma’arif, 1990), h 48.

pedagangnya untuk menjual barangnya sesuai dengan harga belum terjadinya pelonjaknya harga.<sup>48</sup>

Sebagai contoh dikemukakanya, bila suatu waktu menjadi praktek ikhtiar, yaitu penimbunan barang, sehingga persediaan (stok) hilang dari pasar dan harga melonjak menjadi naik. Apabila terjadi praktek semacam itu, maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang-barang sesuai dengan harga pasar sebelum terjadi pelonjakan harga barang itu. Para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga pasar.

Hukum dalam jual beli dapat menjadi haram, mubah, sunnah, dan wajib, atas dasar ketentuan sebagai berikut:

- 1) Hukum jual beli menjadi haram, jika menjual belikan suatu yang diharamkan oleh syara'.
- 2) Jual beli hukumnya sunnah apabila seseorang bersumpah untuk menjual barang yang tidak membahayakan, maka yang melaksanakan yang demikian itu sunnah.
- 3) Jual beli hukumnya makruh, jual beli pada waktu datangnya panggilan adzan shalat jum'at.<sup>49</sup>

Berdasarkan keterangan diatas, maka dapat dipahami bahwa jual beli dengan tidak mengikuti ketentuan hukum Islam tidak diperbolehkan dan tidak sah, seperti terdapat hal penipuan dan kecurangan serta saling menjatuhkan.

---

<sup>48</sup>Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah*, Jilid II (Dar Al-Ma'rifah, 1975), h. 56.

<sup>49</sup>Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 1991), h. 144.

Para ulama dan seluruh umat Islam telah sepakat tentang dibolehkannya jual beli, Karena hal ini sangat dibutuhkan oleh manusia pada umumnya. Dalam kenyataannya kehidupan sehari-hari tidak semua orang memiliki apa yang dibutuhkan. Apa yang dibutuhkan kadang-kadang berada ditangan orang lain. Dengan jalan jual beli, maka manusia saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikian roda kehidupan ekonomi akan berjalan dengan positif karena apa yang mereka lakukan akan menguntungkan kedua belah pihak.

### **3. Rukun dan Syarat Jual Beli**

Dalam Islam telah ditetapkan rukun dan syarat jual beli, agar dapat dikatakan sah menurut hukum Islam apabila telah terpenuhi rukun dan syarat tersebut. Secara bahasa, syarat adalah “ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan,” sedangkan rukun adalah “yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan”.<sup>50</sup> Adapun rukun dan syarat dalam jual beli adalah:

#### **a. Rukun Jual Beli**

Jual beli adalah merupakan akad, dan dipandang sah apabila telah terpenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun jual beli ada 3, yaitu akad (ijab dan Kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'kud alaih* (objek akad). Akad ialah ikatan antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan sebab ijab dan kabul menunjukkan kerelaan

---

<sup>50</sup>Hendi Suhendi, *Op. Cit.* h. 70.

(keridhaan). Pada dasarnya ijab dan kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab kabul dengan surat menyurat, yang mengandung arti ijab dan kabul.<sup>51</sup>

Aqid atau orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Secara umum, penjual dan pembeli harus orang yang memiliki ahliyyah (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan). Ma'qud alaih atau objek jual beli adalah barang yang dijual (mabi') dan harga/uang (tsaman) dan sesuatu yang diperbolehkan syara' untuk dijual dan diketahui sifatnya oleh jual beli.<sup>52</sup>

#### **b. Syarat Sah Jual Beli**

##### 1) Penjual dan pembeli (*aqidain*)

Yang dimaksud dengan *aqidain* adalah orang yang mengadakan akad (transaksi). disini dapat berperan sebagai penjual dan pembeli. Adapaun persyaratan yang harus dipenuhi oleh orang yang mengadakan akad transaksi antara lain:

- a) Berakal dan beragama Islam, jual beli hendaknya dilakukan dalam keadaan sadar dan sehat, jual beli yang dilakukan oleh orang gila, mabuk atau pingsan tidak sah dan haram.<sup>53</sup> Hal ini dijelaskan Allah dalam surat AN-Nisa ayat 5, yaitu :

---

<sup>51</sup>*Ibid.* h. 71.

<sup>52</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Kreasindo Media Cita), 2010, h. 186.

<sup>53</sup>Khumedi Ja'far, *Op Cit.* h 141.

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا (النساء:5)

Artinya:

*Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.*<sup>54</sup>

- b) Dan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa), pada dasarnya jual beli itu kehendaknya dilakukan atas kemauan sendiri (adanya kerelaan) atau tidak ada paksaan dari masing-masing pihak. Karena kerelaan itu adalah perkara yang tersembunyi dan tergantung pada *qarinah* diantara ijab dan kabul, seperti suka sama suka dalam ucapan, penyerahan dan penerimaan.<sup>55</sup> Seusai dalam firman Allah dalam surat AN-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء:29)

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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*<sup>56</sup>

<sup>54</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2 (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012)

<sup>55</sup> Khumedi Ja'far, *Op. Cit.* h.142.

<sup>56</sup>Mahmud Yunus, *Op Cit.* h. 112.

- c) Keadaan tidak mubazir (pemboros), orang pemboros apabila melakukan jual beli, maka jual belinya tidak sah. Sebab orang-orang yang melakukan pemborosan itu suka menghambur-hamburkan hartanya.<sup>57</sup>
- d) *Baliqh*, anak kecil tidak sah jual belinya. Adapaun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut pendapat sebagian ulama, bahwa mereka dibolehkan berjual beli barang-barang yang kecil-kecil karena kalau tidak diperbolehkan sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran sedang agama Islam sekali-kali tidak akan mengadakan aturan yang mendatangkan kesulitan kepada pemeluknya.<sup>58</sup>
- 2) Uang/harga dan barang (*ma'qud'alaih*)

Adapun syarat-syarat jual beli ditinjau dari *ma'qud'alaih* yaitu :

- a) Suci barangnya

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tidak sah jual beli barang najis, seperti tulang bangkai dan kulitnya walaupun telah disamak, karena barang tersebut tidak dapat suci dengan disamak, termasuk khamer, babi dan anjing. Tetapi sebagian ulama malikiyah membolehkan jual beli anjing yang digunakan untuk berburu, menjaga rumah dan perkebunan.<sup>59</sup> Menurut mazhab Hanafi dan Zahiri, semua barang yang memiliki nilai manfaat dikategorikan halal untuk dijual. Untuk itu mereka

---

<sup>57</sup>*Ibid.* h. 131

<sup>58</sup>*Ibid.* h. 132.

<sup>59</sup>*Ibid.* h.133.

berpendapat bahwa boleh menjual kotoran-kotoran dan sampah-sampah yang mengandung najis karena sangat dibutuhkan penggunaannya untuk keperluan perkebunan dan dapat digunakan sebagai pupuk tanaman. Demikian pula di perbolehkan menjual setiap barang najis yang dapat dimanfaatkan selain untuk dimakan dan minum seperti minyak najis untuk keperluan penerangan dan untuk cat pelapis serta digunakan mencelup weter.<sup>60</sup>

b) Dapat diambil manfaatnya

Menjual belikan binatang serangga, ular, semut, tikus atau binatang-binatang lainnya yang buas adalah tidak sah kecuali untuk dimanfaatkan. Adapun jual beli harimau, buaya, kucing, ular dan binatang lainnya yang berguna untuk berburu, atau dapat dimanfaatkan maka diperbolehkan.

c) Milik orang yang melakukan akad

Menjual belikan sesuatu barang yang bukan menjadi miliknya sendiri atau tidak mendapatkan izin dari pemiliknya adalah tidak sah. Karena jual beli baru bisa dilaksanakan apabila yang bebrakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli.

d) Dapat diserahkan/barangnya ada

---

<sup>60</sup>Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Garafika, 2009), h. 39.

Barang yang diakadkan harus dapat diserahkan terimakan secara cepat atau lambat, tidak sah menjual binatang-binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi, atau barang yang sulit dihasilkannya.<sup>61</sup>

e) Dapat diketahui

Barang yang sedang dijual belikan harus dapat diketahui banyak, berat, atau jenisnya,. Demikian pula harganya harus diketahui sifat, jumlah maupun masanya. Jika barang dan harga tidak diketahui atau salah satu dari keduanya tidak diketahui, maka jual beli tidak sah karena mengandung unsur penipuan. Mengenai syarat mengetahui barang yang dijual cukup dengan menyaksikan barang sekalipun tidak diketahui jumlahnya. Untuk barang *zimmah* (dapat dihitung, ditakar), maka kadar kualitas dan kuantitas harus diketahui oleh pihak berakad.<sup>62</sup>

3) Ijab dan Kabul

Sighat atau ijab Kabul ialah ikatan berupa kata-kata penjual pembeli. “saya jual padamu”...”atau”saya serahkan ini..untuk kamu miliki...”. Kemudian si pembeli mengucapkan, “saya terima” atau “ya, saya beli”.<sup>63</sup> dalam Fiqih As-Sunnah dijelaskan ijab adalah ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari salah satu pihak sedangkan kabul yang kedua. Dan tidak ada perbedaan antara orang

---

<sup>61</sup>*Ibid.*h. 40.

<sup>62</sup>Ibnu Mas’ud, *Fiqh Madzhab Syafi’i, Edisi Lengkap* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), h.

<sup>63</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Op Cit.* h. 103.

yang mengijab dan menjual serta ,mengkabul si pembeli atau sebaliknya, dimana yang mengijabkan adalah si pembeli dan yang mengkabul adalah si penjual.<sup>64</sup>

### c. Macam-Macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli.<sup>65</sup>

Jual beli di tinjau dari segi sah atau tidaknya, menjadi tiga bentuk, yaitu:<sup>66</sup>

#### 1) Jual beli dengan lisan

Yaitu akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakan kehendak.

#### 2) Jual beli dengan perantara

Jual beli dengan perantara adalah penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat sama halnya dengan ijab dan Kabul dengan ucapan, misalnya via Pos dan Giro.

#### 3) Jual beli dengan perbuatan

Jual beli dengan perbuatan adalah saling memberikan atau dikenal dengan istilah mu'athah yaitu mengambil dan memberikan

---

<sup>64</sup>*Ibid.*h. 32.

<sup>65</sup>Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 71.

<sup>66</sup>Hendi Suhendi, *Op. Cit.*h. 76.

barang tanpa ijab dan kabul seperti seseorang mengambil rokok yang sudah dituliskan label harganya dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual.

Mahzab Hanafi membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi dua bentuk:<sup>67</sup>

1) Jual beli yang *shahih* yaitu jual beli yang telah memenuhi rukun-rukun ataupun syarat-syarat yang telah ditentukan, barang itu bukan milik orang lain dan tidak terikat dengan *khiyar* lagi, maka jual beli itu sah dan dapat mengikat keduanya.

2) Jual beli yang *bathil* yaitu jual beli tersebut satu atau seluruh syaratnya tidak terpenuhi, macam-macam jual beli bathil:

a) Jual beli sesuatu yang tidak ada

Para ulama fikih bahwa jual beli barang yang tidak ada hukumnya tidak sah, seperti menjual buah-buahan yang baru berkembang.

b) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

Hukum dari penjualan tersebut adalah tidak sah seperti menjual burung yang telah lepas dari sangkar.<sup>68</sup>

c) Jual beli yang mengandung unsur tipuan

Jual beli seperti ini juga tidak sah karena mengandung unsur tipuan yang mengakibatkan adanya kerugian,

---

<sup>67</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Dalam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Rajawali Perss 2003), h. 129.

<sup>68</sup>Nasroen Haroen, *Op.Cit.* h. 125.

seperti menjual barang yang kelihatannya baik padahal barang tersebut tidak baik.

d) Jual beli barang najis

Jual beli benda atau barang yang najis hukumnya tidak sah seperti babi, bangkai, darah, khamr, sebab benda-benda tersebut tidak mengandung makna-makna dalam arti hakiki menurut syara'.<sup>69</sup>

e) Jual beli *al-urbhan*

Jual beli bentuknya dilakukan melalui perjanjian yaitu apabila barang yang telah dikembalikan lagi kepada si penjual maka uang muka yang telah dibayar menjadi milik penjual. Jual beli tersebut dilarang.

f) Jual beli *fasid*

Menurut ulama Mahzab Hanafi membedakan jual beli *fasid* dengan jual beli yang batal apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijual belikan maka hukumnya batal. Seperti memperjual belikan benda-benda haram (khamr, babi, darah). Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki maka jual beli itu dinamakan *fasid*. Akan tetapi jumhur ulama tidak membedakan

---

<sup>69</sup>Imam Ahmad bin Hambal, *Musnad al-Imam Ahmad bin Hambal*, juz IV (Libanon: Dar al-Kutub Al-Ilmiyah, 1993), h. 29.

antar jual beli yang *fasid* dengan jual beli yang batal. Diantara jual beli yang *fasid* menurut ulama Hanafiyah, antara lain:<sup>70</sup>

- (1) Jual beli *al majhl* yaitu benda atau barangnyanya secara global tidak diketahui secara menyeluruh.
- (2) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat.
- (3) Jual beli barang yang ghoib, tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
- (4) Jual beli orang buta. Dimana orang buta tidak melihat barang yang diperjual belikan. Menurut fuqoha Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabillah jual beli orang buta hukumnya sah dan ia memiliki hak khiyar sepanjang ia dapat mengenali seperti melalui perabaan atau penciuman. Menurut Syafi'iyah, jual beli orang buta tidak sah, kecuali sebelumnya ia mengetahui barang yang hendak dibelinya dalam batas waktu yang tidak memungkinkan terjadi perubahan atasnya. Hal ini disebabkan karena bagi orang buta barang yang diperjual belikan bersifat *majhul*.<sup>71</sup>
- (5) Barter dengan barang yang diharamkan umpannya barang-barang yang diharamkan menjadi harga.
- (6) Jual beli *ajal*. Misalnya seorang menjual bayarannya dengan harga Rp. 100.00,- yang pembayarannya ditunda selama satu

---

<sup>70</sup> Nasroen Haroen, *Op.Cit.* h. 126.

<sup>71</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Semarang: IAIN Walisongo, 2002), h. 136-137.

bulan, kemudian setelah penyerahan barang kepada pembeli pemilik barang pertama membeli kembali barang itu dengan harga yang lebih rendah, dengan harga Rp. 75.000,-.<sup>72</sup>

- (7) Jual beli anggur dan buah-buahan lain untuk tujuan pembuatan khamr. Apabila penjualan anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu produsen khamr.
- (8) Jual beli yang bergantung pada syarat. Seperti ungkapan pedagang: “jika tunai harganya Rp. 10.000,- , dan jika berhutang harganya Rp. 15.000,-.
- (9) Jual beli buah-buahan atau hasil pertanian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.

#### **d. Khiar dalam Jual Beli**

Dalam jual beli, menurut agama Islam dibolehkan memilih, apakah akan meneruskan jual beli atau akan membatalkannya. Karena terjadinya oleh sesuatu hal, khiar dibagi menjadi tiga macam:

- 1) *Khiar majelis*, artinya antara penjual dan pembeli boleh memilih akan melanjutkan jual beli atau membatalkannya. Selama keduanya masih ada dalam satu tempat (majelis), khiar majelis boleh dilakukan dalam berbagai jual beli. Rasulullah SAW. Bersabda

<sup>73</sup> *أَلْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا* (روه البخارى ومسلم)

Artinya: "Penjual dan pembeli boleh khiar selama belum berpisah" (riwayat bukhari dan muslim).

<sup>72</sup>*Ibid.* h. 138-139.

<sup>73</sup>Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin IsMeil Al Bukhori, *Op. Cit.*

Bila keduanya telah nerpisah dari tempat akad tersebut, maka khiarmajelis tidak berlaku lagi, batal.<sup>74</sup>

- 2) *Khيار syarat*, yaitu penjualan yang didalamnya disyaratkan sesuatu baik oleh penjual maupun oleh pembeli, seperti seorang berkata, “saya jual rumah ini dengan harga Rp100.000.000.00 dengan syarat khiar sampai selama tiga hari”. Rasulullulah bersabda :

<sup>75</sup> أَنْتَ بِالْخِيَارِ فِي كُلِّ سِلْعَةٍ ابْتِغْتَهَا ثَلَاثَ لَيَالٍ (رواه البيهق)

Artinya: “Kamu boleh khiar pada setiap benda yang telah dibeli selama tiga hari tiga malam “(riwayat baihaqi)<sup>76</sup>.

- 3) *Khيار ‘aib*. Artinya dalam jual beli ini disyaratkan kesempuraan benda-benda yang dibeli, seperti seseorang berkata ;”saya beli mobil itu seharga sekian, bila mobil itu cacat akan saya kembalikan”, seperti yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Abu Dawud dari Aisyah r.a. bahwa seseorang membeli budak, kemudian budak tersebut disuruh berdiri di dekatnya, didapatinya pada diri budak itu kecacatan, lalu diadukanya kepada Rosul, maka budak itu dikembalikanya pada penjual.

#### e. Transaksi Yang Diperbolehkan dan Dilarang Dalam Hukum Islam

- 1) Jual beli yang diperbolehkan dalam hukum Islam

Jual beli yang diperbolehkan dalam Islam berdasarkan pertukarannya secara umum dibagi empat macam:

- a) Jual beli *muqayadhah* (barter)

<sup>74</sup>Hendi Suhendi, *Op. Cit.* h. 83.

<sup>75</sup>Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin IsMeil Al Bukhori.

<sup>76</sup>Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin IsMeil Al Bukhori.

Jual beli *muqayadhah* adalah jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, seperti menukar baju dengan sepatu.

b) Jual beli *salam*(pesanan)

Jual beli salam adalah jual beli melalui pesanan, yakni jual beli dengan cara menyerahkan terlebih dahulu uang muka kemudian barangnya diantar belakangan.<sup>77</sup>

c) Jual beli *muthlaq*

Jual beli *muthlaq* adalah jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat pertukaran, seperti uang.

d) Jual beli alat penukar dengan alat penukar

Jual beli alat penukar dengan alat penukar adalah jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar dengan alat penukar lainnya, seperti uang perak dengan uang emas.

e) Jual beli *al-musawah*

Yaitu penjual menyembunyikan harga asli, tetapi kedua akad saling meridai. Jual beli seperti ini yang berkembang sekarang.

2) Jual Beli Yang Dilarang Menurut Hukum Islam

Rasulullah SAW. Melarang jual-beli barang yang terdapat unsur penipuan sehingga mengakibatkan termakannya harta manusia dengan cara bathil. Begitu pula jual beli yang mengakibatkan lahirnya kebencian, perselisihan, dan permusuhan

---

<sup>77</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), h. 101.

dikalangan kaum muslim.<sup>78</sup>Wahbah Az-Zuhaili membagi atas beberapa bagian sebagaimana dikutip dalam buku H. Khumedi Ja'far sebagai berikut:

a) Jual beli yang dilarang karena ahliyah atau ahli akad (penjual dan pembeli), antara lain:

(1) Orang gila

Maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang yang gila tidak sah, berdasarkan kesepakatan ulama, karena tidak memiliki sifat *ahliyah* (kemampuan). Disamakan dengannya orang yang pingsan, mabuk, dan dibius.

(2) Anak kecil

Maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan anak kecil (belum *mumayyiz*) dipandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan.

(3) Orang buta

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan orang buta sah jika ada diterangkan sifat barang yang mau dibeli, karena adanya rasa rela. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah tanpa diterangkan sifatnya dipandang batil dan tidak sah, karena ia dianggap tidak bisa membedakan

---

<sup>78</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit.* h. 78.

barang yang jelek dan baik walaupun diterangkan sifatnya tetap dipandang tidak sah.<sup>79</sup>

(4) Orang yang dipaksa

Menurut Ulama Hanafiyah, berdasarkan pengkajian, jual beli yang dipaksa bersifat menggantung dan tidak berlaku. Jika orang yang dipaksa membolehkannya setelah terlepas dari paksaan, maka jual belinya berlaku.<sup>80</sup>

(5) *Fudhulul*

Jual beli *fudhul* yaitu jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya, oleh karena itu, menurut para ulama jual beli yang demikian dipandang tidak sah, sebab dianggap mengambil hak orang lain (mencuri). Oleh karena itu, para Ulama sepakat bahwa jual beli *fudhul* tidak sah.

(6) Jual beli terhadap orang yang terhalang (sakit, bodoh, atau pemboros)

Maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang-orang yang terhalang baik karena ia sakit maupun kebodohnya dipandang tidak sah, sebab ia dianggap tidak mempunyai kepandaian dan ucapannya dipandang tidak dapat dipegang.<sup>81</sup>

(7) Jual beli *Malja'*

---

<sup>79</sup>Khumedi Ja'far, *Op. Cit.*h. 12.

<sup>80</sup>*Ibid.*

<sup>81</sup>*Ibid.* h. 13.

Jual beli *Mulja'* yaitu jual beli yang dilakukan oleh orang yang sedang dalam bahaya. Jual beli yang demikian menurut kebanyakan ulama tidak sah, karena dipandang tidak normal sebagaimana yang terjadi pada umumnya.

b) Jual beli yang dilarang karena objek jual beli (barang yang diperjual belikan antara lain :

(1) Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan

Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan maksudnya adalah jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, seperti burung yang masih terbang di udara dan ikan yang masih berenang di air, dipandang tidak sah karena jual beli seperti ini dianggap tidak ada kejelasan yang pasti.

(2) Jual beli *gharar*

Jual beli *gharar* yaitu jual beli barang yang mengandung kesamaran. Menurut Sayyid Sabiq, yang dimaksud dengan jual beli *gharar* ialah semua jenis jual beli yang mengandung *jahalah* (kemiskinan) atau *mukhatarah* (spekulasi) atau *qumaar* (permainan taruhan). Hukum Islam melarang jual beli seperti ini, sebagaimana hadits Rasulullah SAW:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ السَّمَّاكِ عَنْ يَزِيدَ بْنِ أَبِي زَيَْادٍ عَنِ  
الْمُسَيَّبِ بْنِ رَافِعٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ قَالَ:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ فِي الْمَاءِ فَإِنَّهُ غَرَرٌ. (رواه أحمد)<sup>82</sup>

*Artinya: Mewartakan Muhammad bin Samak dari Yazid bin Abi Ziyad dari Al-Musayyabbin Rafi' dari Abdullah bin Mas'ud katanya : telah bersabda Rasul SAW., jangan kamu beli ikan yang berada di dalam air, karena itu adalah sesuatu yang tidak jelas.(HR. Ahmad).*

*Gharar* ini mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti. Diantara contoh praktik *gharar* adalah sebagai berikut:

- (a) *Gharar* dalam kualitas, seperti penjual yang menjual anak sapi yang masih dalam kandungan.
- (b) *Gharar* dalam kuantitas, seperti dalam kasus ijon.
- (c) *Gharar* dalam harga, (*gabn*), seperti murabahah rumah 1 tahun dengan margin 20 persen atau murabahah rumah 2 tahun dengan margin 40 persen.
- (d) *Gharar* dalam waktu penyerahan, seperti menjual barang yang hilang.

Menurut para ulama *gharar* itu berbeda beda jenis tingkatannya, ada *gharar* berat dan *gharar* ringan.

(a) *Gharar* berat

Abu al-Walid al-Baji menjelaskan batasan (*dhabit*) *gharar* berat yaitu: *gharar* (berat) itu adalah *gharar* yang sering terjadi pada akad hingga menjadi sifat akad

---

<sup>82</sup> Sayyid Sabiq, *Op. Cit.* h. 74.

tersebut.<sup>83</sup> Atau singkatnya, *gharar* berat adalah *gharar* yang bisa dihindarkan dan menimbulkan perselisihan antar pelaku akad. *Gharar* jenis ini berbeda-beda, sesuai dengan kondisi dan tempat. Oleh karena itu, standar *gharar* ini dikembalikan kepada '*urf*(tradisi). Jika tradisi pasar mengategorikan *gharar* tersebut adalah *gharar* berat, maka *gharar* itu juga menurut syariah. Diantara contoh *gharar* berat adalah menjual buah-buahan yang belum tumbuh, menyewakan (*ijarah*) suatu manfaat barang tanpa batas waktu, memesan barang (*salam*) untuk barang yang tidak pasti ada pada waktu penyerahan. Menurut '*urf* (tradisi) *gharar* ini bisa menyebabkan terjadinya perselisihan antara pelaku akad, oleh karena itu *gharar* jenis ini mengakibatkan akad menjadi *fasid* (tidak sah).

(b) *Gharar* ringan

Yang dimaksud dengan *gharar* ringan adalah *gharar* yang tidak bisa dihindarkan dalam setiap akad dan dimaklumi menurut '*urf tujjar* (tradisi pembisnis) sehingga pelaku akad tidak dirugikan dengan *gharar* tersebut. Seperti membeli rumah tanpa melihat pondasinya. Menyewakan rumah dalam beberapa bulan

---

<sup>83</sup> Adiwarman A. Karim dan Oni Sahroni, *RibaGharar Dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*(Jakarta: Rajawali Perss, 2015), h. 78.

yang berbeda-beda jumlah harinya, menjual buah-buahan yang ada dalam tanah menjual sesuatu yang hanya bisa diketahui jika dipecahkan atau dirobek.<sup>84</sup>

Dalam contoh beberapa transaksi diatas terdapat ketidak jelasan, membeli rumah tetapi pondasi rumah tidak bisa dilihat, jumlah hari dalam bulan juga tidak pasti, dan seterusnya. Tetapi ketidak jelasan itu dimaklumi dan ditolerir oleh pelaku akad, karena itu tidak bisa dihindarkan dalam setiap transaksi, maka *gharar* ini diperbolehkan dan akad yang disepakatinya tetap sah. *Gharar* ringan ini dibolehkan menurut Islam sebagai *rukhsah* (keringanan) dan dispensasi khususnya bagi pelaku bisnis. Karena *gharar* itu tidak bisa dihindarkan dan sebaliknya sulit sekali melakukan bisnis tanpa *gharar* ringan tersebut.

Kesimpulanya *gharar* yang diharamkan adalah *gharar* berat yakni *gharar* yang bisa dihindarkan dan menimbulkan perselisihan diantara para pelaku akad. Sedangkan *gharar* ringan yaitu *gharar* yang tidak bisa dihindarkan dan tidak menimbulkan perselisihan itu dibolehkan dalam akad.

---

<sup>84</sup>*Ibid.*

### (3) Jual beli *majhul*

Jual beli *majhul* adalah jual beli barang yang tidak jelas, misalnya jual beli singkong yang masih di tanah, jual beli buah-buahan yang masih berbentuk bunga, dan lain-lain.<sup>85</sup> Dalam kitab *Al-Lu'lu' Wal Marjan*, jual beli seperti ini dikategorikan tidak sah karena menjual buah sebelum tampak baiknya, sesuai dengan hadits Rasulullah SAW.<sup>86</sup> Yang artinya: Diceritakan Abdullah bin Yusuf, mengabarkan Malik dari Nafi' dari Abdullah Bin Umar r.a. berkata : “Nabi SAW. melarang menjual buah di pohonsehingga terlihat nyata baiknya, Nabi SAW. melarang yang menjual dan yang membeli.” (H.R. Bukhari Muslim)

### (4) Jual beli sperma binatang

Dalam jual beli sperma (mani) binatang, maksudnya adalah seperti mengawinkan seekor pejantan dengan betina agar mendapatkan keturunan yang baik adalah haram. Hal ini sebagaimana hadits Rasulullah SAW. :

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ بَيْعِ الْمَضَامِينِ وَالْمَلْقِيحِ  
(رواه البزار)<sup>87</sup>

<sup>85</sup> Khumedi Ja'far, *Op.Cit.* h. 151.

<sup>86</sup> Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Al Lu'lu' Wal Marjan*, Terjemahan Salim Bahreisy (Surabaya: Bina Ilmu, 2005), h. 524.

<sup>87</sup> Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Op.Cit.* h. 322.

Artinya: *Dari Abu Hurairah r.a., bahwasanya, “Nabi SAW. melarang jual beli anak hewanyang masih dalam kandungan dan bibit (air sperma binatang). (H.R. Al-Bazzar)*

(5) Jual beli anak binatang yang masih di dalam kandungan

Jual beli yang demikian itu adalah haram, sebab belum ada dan belum tampak jelas. Penjualan ini dilarang karena penjualan yang gelap masanya, spekulasi, juga belum diketahui jantan atau betina.<sup>88</sup>

(6) Jual beli *muzabanah*

Jual beli *muzabanah* yaitu jual beli buah yang basah dengan buah yang kering. Misalnya jual beli padi kering dengan bayaran padi yang basah, sedang ukurannya sama sehingga akan merugikan pemilik kering.

(7) Jual beli *muhaqqalah*

Jual beli *muhaqqalah* yaitu jual beli tanam-tanaman yang masih di ladang atau kebun atau di SAWah. Jual beli seperti ini dilarang oleh agama, karena mengandung unsur-unsur riba di dalamnya (untung-untungan). Hal ini sebagaimana hadits Rasulullah SAW. Yang artinya : Meriwayatkan Abdullah bin Yusuf mengabarkan Malik, dari Dawud bin Hushaini, dari Abu Sufyan Maula bin Abu Ahmad dari Abu Sa'id Al Khudri r.a. berkata : Rasulullah SAW. melarang *muzabanah*, yaitu menjual buah kurma

---

<sup>88</sup> Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Op. Cit.* h. 518.

ruthab yang masih di atas pohon dengan tamar, juga *muhaqalah* mengerjakan hasil yang tentu sepertiga, seperempat, dan sebagainya. (H.R. Bukhari Muslim)<sup>89</sup>

(8) Jual beli *mukhadharah*

Jual beli *mukhadharah* adalah jual beli buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, misalnya rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil, dan lain sebagainya. Jual beli seperti ini dilarang oleh agama karena barang tersebut masih samar (belum jelas) dalam artian bisa saja buah tersebut jatuh (rontok) tertiup angin sebelum dipanen oleh pembeli, sehingga menimbulkan kekecewaan salah satu pihak.<sup>90</sup>

(9) Jual beli *mulammasah*

Jual beli *mulammasah* adalah jual beli secara menyentuh sehelai kain dengan tangan atau kaki (memakai), maka dianggap telah membeli kain itu. Jual beli seperti itu dilarang oleh agama, karena mengandung tipuan (akal-akalan) dan kemungkinan dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.<sup>91</sup>

(10)Jual beli *munabadzah*

---

<sup>89</sup>Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismeil Al Bukhori, *Shahih Bukhari*, Jilid I,No. Hadits 2015 (Bandung: Dahlan), h. 759.

<sup>90</sup>*Ibid.*h. 825.

<sup>91</sup>Khumedi Ja'far, *Op. Cit.*h. 154.

*Jual beli munabadzah* adalah jual beli secara lempar-melempar, misalnya seseorang berkata : “lemparkanlah padaku apa yang ada padamu, nanti kulemparkan pula padamu apa yang ada padaku, setelah terjadi lempar-melempar, maka terjadilah jual beli. Jual beli seperti ini dilarang oleh agama, karena mengandung tipuan dan dapat merugikan salah satu pihak. Hal ini sebagaimana hadits Rasulullah SAW.:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ ، قَالَ : يُنْهَى عَنْ صِيَا مَيْنِ وَ بَيْعَتَيْنِ ، الْفِطْرِ وَالنَّخْرِ ، وَلَمْلَامَسَةِ وَ الْمَنَا بَدَّةٍ (رواه البخاري و مسلم)<sup>92</sup>

Artinya : *Abu Hurairah r.a. berkata : Nabi SAW. melarang dua macam puasa dan dua macam jual beli. Puasa pada hari raya Idul Fitri dan Idul Adha, jual beli dengan cara menyentuh dan melempar. (H.R. Bukhari Muslim)*

## **B. Jual Beli Menurut Hukum Positif**

### **1. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Dasar-Dasar Dan Ketentuan-Ketentuan Pokok.

#### **Pasal 1**

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai

---

<sup>92</sup>Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin IsMeil Al Bukhori, *Op. Cit.* h. 824.

karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

(3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

(4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.

(5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.

(6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

#### Pasal 2

(1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

(2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

### Pasal 3

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

#### Pasal 4

(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) 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 lain yang lebih tinggi.

(3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

#### Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

#### Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

#### Pasal 7

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

#### Pasal 8

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

#### Pasal 9

(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

(2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

#### Pasal 10

(1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

(2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.

(3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat ( 1 ) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

#### Pasal 11

(1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

(2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

#### Pasal 12

(1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.

(2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria.

#### Pasal 13

(1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran

rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

(2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

(3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.

(4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

#### Pasal 14

(1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3) , pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:

a. untuk keperluan Negara,

b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.

c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;

e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

(2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

(3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari, Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

#### Pasal 15

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Hak-Hak Atas Tanah, Air Dan Ruang Angkasa Serta Pendaftaran Tanah.

#### Bagian 1

Ketentuan-ketentuan umum

#### Pasal 16

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah;

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air,
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. hak guna ruang angkasa.

#### Pasal 17

(1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

(2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.

(3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

[12:51, 5/21/2019] fariz: (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1)

pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

#### Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

## Bagian II

Pendaftaran tanah.

#### Pasal 19

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

### Bagian III

#### Hak milik

##### Pasal 20

(1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

(2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

##### Pasal 21

(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang

mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

#### Pasal 22

(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

b. ketentuan Undang-undang.

#### Pasal 23

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

#### Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

#### Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

#### Pasal 26

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

#### Pasal 27

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,
  1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena diterlantarkan;
  4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

## 2. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Positif

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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>93</sup> Menurut pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur.<sup>94</sup>

Berdasarkan pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu:<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup>R. Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2013), h. 366.

<sup>94</sup>*Ibid.*h. 370.

<sup>95</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), h. 181.

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Munurut Salim H.S., M.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>96</sup> Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.<sup>97</sup>

Unsur esensial perjanjian jual beli adalah penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran dan penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang, bukanlah perjanjian jual beli tetapi perjanjian barter atau tukar menukar.<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup>Salim H.S., M.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 49.

<sup>97</sup>*Ibid.*

<sup>98</sup>Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Dagang Indonesia*(Yogyakarta: Gama Media, 1999), h. 225.

Berdasarkan rumusan tersebut, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yaitu penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan.<sup>99</sup>

Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedang dari sisi perikatannya, jual beli melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara timbal balik satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu, maka jual beli dimasukkan dalam buku ketiga tentang perikatan.<sup>100</sup>

### 3. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Positif

Dasar Hukum Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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

---

<sup>99</sup>Gunawan Widjaya dan Kertini Muljadi, *Jual Beli* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 7.

<sup>100</sup>*Ibid.* h. 8.

dijanjikan.<sup>101</sup> Menurut pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur.<sup>102</sup>

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Bunyi Pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendatangkan banyak ketidakpuasan di kalangan para ahli hukum. Abdulkadir Muhammad menyebutkan ada kelemahan-kelemahan dari ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Hanya menyangkut satu pihak. Jika dilihat rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, maka kata kerja “mengikatkan” mempunyai sifat hanya dapat dari satu

---

<sup>101</sup>R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit*, h. 366.

<sup>102</sup>*Ibid.* h. 370.

pihak saja. Seharusnya rumusan itu adalah saling mengikatkan diri sehingga ada konsensus para pihak.

- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus karena pengertian “perbuatan” termasuk tindakan melaksanakan pekerjaan tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) yang tidak mengandung konsensus antara para pihak. Seharusnya digunakan kata “persetujuan”.
- c. Pengertian “perjanjian” dalam pasal tersebut mempunyai arti yang terlalu luas karena dapat juga mencakup pelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum perdata. Padahal “perjanjian” yang dimaksud oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya perjanjian yang bersifat kebendaan.
- d. Perumusan pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengadakan perjanjian itu.<sup>103</sup>

#### 4. Macam-Macam Jual Beli Menurut Hukum Positif

Berdasarkan Undang – Undang Hukum Perdata, ada beberapa macam perjanjian jual – beli, diantaranya adalah jual beli dengan percobaan, jual beli dengan contoh, jual beli dengan sistem panjar, jual beli dengan hak membeli kembali, jual beli dengan cicilan, dan sewa beli.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung : Alumni, 1982), h. 78.

<sup>104</sup>Ruslan Abdul Ghofur, *Kontruksi Akad*, Jurnal Al-Adalah Jurnal Hukum Islam, (Fakultas Sari’ah IAIN RIL, Vol. XII, No. 3, Juni 2015), h.367 (online),tersediadi: <http://www.ejurnal.radenintan.ac.id/index.php/>

a. Jual beli dengan Percobaan.

Jual beli dengan percobaan disebutkan dalam pasal 1463 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu “jual beli yang dilakukan dengan percobaan, atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh”.<sup>105</sup> Jual beli percobaan berarti pembeli baru akan membeli kepastian jadi tidaknya jual beli, setelah pembeli melakukan percobaan atau mencoba barang yang hendak dibeli dalam jual beli dengan percobaan, dibuat dengan syarat tangguh, dimana jadi atau tidaknya transaksi jual beli berdasarkan hasil percobaan itu. Misalnya dalam jual – beli sepeda motor atau mobil. Jual – beli semacam ini oleh Pasal 1463 BW dianggap telah dibuat dengan suatu syarat tangguh. Penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika pembeli belum membayar harganya, sedangkan penjual tidak atau telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.

b. Jual beli dengan contoh.

Jual beli dengan contoh tidak disebutkan dalam dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jual beli jenis ini hanya disinggung sepintas lalu dalam pasal 69 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu: “tiap-tiap makelar yang oleh pihak-pihak yang bersangkutan tidak dibebaskan dalam hal ini, ia pun pasti

---

<sup>105</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit.* h. 270.

barang yang dengan perantara dia telah dijual atas contoh, diwajibkan menyimpan barang sampai selesainya penyerahan itu dan menandainya dengan catatan-catatan secukupnya supaya dapat dikenal kembali”.<sup>106</sup> Jual beli dengan contoh yaitu apabila pada waktu jual – beli terjadi, pembeli belum lihat barang tertentu yang akan dibeli, melainkan ditunjukkan saja kepadanya suatu contoh dari yang akan dibeli, seperti misalnya menawarkan alat olah raga tetapi hanya bentuk / bodynya saja dengan gambar dengan menerangkan kegunaan dan fungsinya. Dalam hal ini si pembeli menerima contoh itu kemudian, kalau barang – barang yang tersebut dibeli, baru diserahkan kepada pembeli, maka oleh si pembeli barang – barang itu dicocokkan dengan contoh yang iya pegang. Kalau sudah cocok, jual beli terus dilanjutkan, kalau tidak, membatalkan pembelian.

Sedangkan dalam kenyataannya jual beli dengan contoh ini banyak ditemui dalam kehidupan sehari-hari. Jadi penjual harus menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli sesuai dengan contoh yang diberikan atau diperlihatkannya.

c. Jual beli dengan sistem panjar.

Jual beli dengan system panjar; diatur dalam pasal 1464 KUHPerdara: “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang

---

<sup>106</sup>*Ibid.*

panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.

Jual beli dengan sistem panjar merupakan suatu jual beli yang dilakukan antara penjual dengan pembeli. Dimana jual beli itu pihak pembelian menyerahkan uang perschoot/panjar atas harga barang, sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam sistem jual beli ini salah satu pihak tidak dapat meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

d. Jual beli dengan hak membeli kembali.

Ketentuan mengenai jual beli dengan hak membeli kembali dapat ditemukan dalam pasal 1519 sampai dengan pasal 1532 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam Jual beli dengan hak membeli kembali, para pihak yaitu penjual dan pembeli dapat memperjanjikan pembeli dengan mengembalikan harga barang dan penggantian biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan oleh pembeli. Waktu yang diperjanjian untuk membeli kembali barang yang sudah dijual itu tidak boleh lebih dari 5 tahun (pasal 1519 KUHperdata). Apabila setelah lampau waktu yang diperjanjikan, penjual tidak membeli kembali, maka perjanjian untuk membeli kembali itu gugur. Dalam jual beli dengan hak membeli kembali, apabila objeknya barang bergerak, maka hak untuk membeli kembali itu hanya ada pada penjualan pertama, sedangkan untuk

barang tidak bergerak, hak membeli kembali itu tetap ada walaupun barang itu berada pada pihak lain.

e. Jual beli dengan cicilan.

Jual beli dengan cicilan/ angsuran; jual beli cicilan secara umum di atur dalam pasal 1576 samapai denga pasal 1576x KUHPerdato balanda, tetapi tidak dimuat dalam KUHPerdato Indonesia. Dalam jual beli dengan cicilan, hak milik atas barang telah berpindah kepada pembeli ketika barang diserahkan walaupun barang belum lunas dibayar, dimana pelunasan barang dilakukan dengan caramencicil. Begitu pembeli menerima barang, seketika itu juga iya berhak menjual barang itu, walaupun harga belum lunas. Jual beli dengan cicilan ini biasanya menggunakan uang panjar, yang ditentukan oleh penjual. Sisanya dibayar dengan waktu yang telah ditentukan kedua belah pihak.

f. Sewa beli.

Sewa beli seperti juga jual beli dengan cicilan, tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata di Indonesia. Dalam hal ini pembayaran dilakukan dengan cara diangsur, Dalam sewa atau jual beli sewa atau *huurkoop*, si pembeli tidak langsung menjadi pemilik barang, melainkan hanya sebagai pemakai belaka saja. Milik atas barang yang disewa belikan itu baru berpindah kepada si pembeli, apabila seluruh harga telah dibayar lunas. Selama

harga barang belum dibayar lunas, pembeli tidak boleh menjual barang.<sup>107</sup>

---

<sup>107</sup>*Ibid.* h. 275.

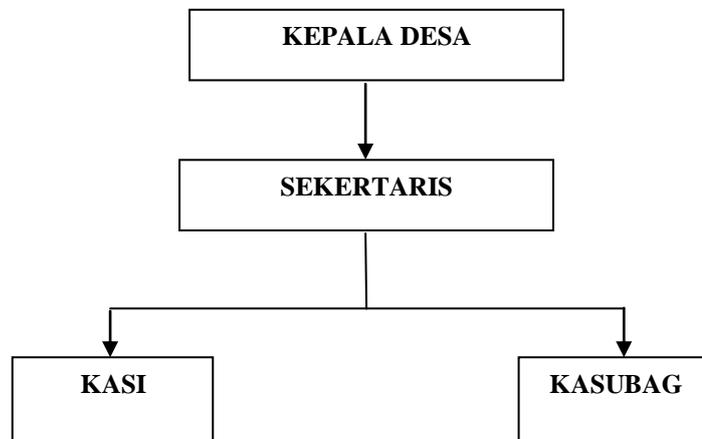
### **BAB III HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Lokasi Penelitian**

##### **1. Sejarah Singkat Berdirinya Desa Gedung Raja**

Desa Gedung Raja berdiri sejak 17 tahun yang lalu, tepatnya pada tahun 2002. Desa Gedung Raja di dirikan oleh para warga desa Tulung Buyut, berdiri karena adanya banyak pihak yang ingin memisahkan diri dari desa Tulung Buyut. Dikarenakan luasnya wilayah dan banyaknya anggota keluarga, sehingga timbul lah rasa ingin memisahkan diri dan mendirikan Kecamatan sendiri.<sup>108</sup>

##### **2. Struktur Desa Gedung Raja**



Keterangan:

Kepala Desa yaitu Bpk. Hi Supardi. Kepala desa adalah pemimpin bagi kepala desa yang berada diwilayahnya dan sekaligus pemimpin di kantor camat yang bertanggung jawab penuh atas kantor. Dibawah Kepala

---

<sup>108</sup> Ruslan, Wawancara dengan penulis, Kec. Hulu Sungkai, 03 November 2017.

desa terdapat sekretaris yang tugasnya sebagai pengatur keuangan bantuan bagi kecamatan maupun bagi kantor. Posisi ini di isi oleh Bpk. Bahta Nazor Ishar. Selanjutnya dibawah sekretaris terdapat Kasi dan Kasubag, terbagi sebagai beberapa bagian dengan tugas-tugasnya sendiri, yaitu: Kasi Pemerintahan dengan Bpk Azwan Effendi, Kasi Pembangunan dengan Bpk. Aprizal Edi, Kasi Kesejahteraan Rakyat dengan Bpk. Darmadi, Kasi Ketertiban Umum dan Perlindungan Masyarakat dengan Bpk. Ruslan, Kasi Penanggulangan Bencana dengan Bpk. Azmi Rahman, Kasubag Kepeg/Umum dengan Bpk. Bambang Irawan, dan Kasubag Bagian Umum dengan Bpk. Nozi Irawan.

### 3. Keterangan Umum Wilayah Desa Gedung Raja

- a. Nama Desa : Gedung Raja
- b. Visi dan Misi :
  - 1) Keamanan (meningkatkan keamanan dan ketentraman masyarakat).
  - 2) Tata Kelola Pemerintahan (peningkatan pelayanan kepada masyarakat dengan layanan prima).
  - 3) Insfrastruktur (meningkatkan kelancaran mobilitas orang, barang, dan jasa, dengan cara peningkatan kapasitas dan pengerasan jalan desa).
- c. Luas Desa : 115 Ha
- d. Batas-batas Wilayah :
 

Sebelah Barat : Berbatas dengan Desa Ibul Jaya

- Sebelah Timur : Berbatas dengan desa Tulung Buyut
- Sebelah Utara : Berbatas dengan desa Gedung Makrifat
- Sebelah Selatan : Berbatas dengan desa Gedung Negara
- e. Jumlah RT : 7
- f. Jumlah KK : 157
- g. Pendidikan
- SD : 2
- SMP : 3
- SMA : 2
- h. Jumlah Masjid : 5
- i. Jumlah Gereja : 1
- j. Jarak dan waktu tempuh ke  
Ibu Kota/Kabupaten : 50 Km, 1 Jam 30 Menit

## **B. Praktek Jual Beli Tanah di Desa Gedung Raja**

Semua manusia mempunyai kebutuhan pokok dalam kehidupannya dan tidak bisa datang dengan sendirinya tanpa ada usaha dari manusia itu sendiri, dalam menjalankan usahanya itu manusia diatur oleh sebuah aturan yang mengikat, benar dan sah sesuai dengan aturan yang ada dalam agama Islam. Aturan yang ada dalam Islam itu disebut syari'ah yang bertujuan untuk kemaslahatan dan kesejahteraan umat manusia khususnya umat Islam.

Dalam kehidupan kita terdapat macam-macam jual beli, salah satunya bentuk jual beli Tanah tanpa menggunakan surat dalam prospektif hukum positif dan hukum Islam, tanpa menggunakan surat yaitu jual beli yang

dilakukan masyarakat dengan cara menyampaikan kepada pembeli seberapa batasan-batasan tanah yang dia jual. Jual beli tanah tanpa menggunakan surat terjadi akibat malasnya pemilik tanah untuk mengurus surat-surat yang memang penting untuk menandakan kalau memang itu adalah tanah miliknya, bukan milik orang lain atau Negara..

1. Proses Jual Beli jual beli Tanah tanpa menggunakan surat dalam prospektif hukum positif dan hukum Islam di desa Gedung Raja, Kec.Sungkai Utara, Kab.Lampung Utara.

a. Bentuk kata yang digunakan.

Pelaksanaan transaksi jual beli yang terjadi di desa Gedung Raja umumnya dilakukan dengan informasi yang didapatkan dari penyampaian sesama masyarakat setempat, atau dengan cara jual beli tanah pada umumnya. Pembeli tanah yang datang untuk melihat tanah pada umumnya langsung menemui sipemilik tanah, kemudian mereka melihat dan meninjau seberapa luas wilayah yang akan dijual. Biasanya batasan tanah hanya ditandai dengan tanaman yang ada di wilayah batas tanah, contohnya pohon besar atau pohon yang sengaja ditanam untuk menandai batas tanah, kesuburan tanah juga mempengaruhi pertimbangan sang pembeli, seperti tingkat kadar air, kemiringan tanah, baru kemudian kedua belah pihak berunding harga. Ketika pembeli membayar uang untuk tanah yang telah dilihat batasan tanah tersebut, seketika tanah dan isinya berpindah kepemilikan. Tanah ini hanya berpindah dengan cara saling perca

tanpa menggunakan surat keterangan tanah maupun surat hak milik atas tanah, melainkan hanya kepercayaan dan hanya ada kuitansi pembayaran uang saja.<sup>109</sup>

## 2. Objek Jual Beli Tanah

Objek jual beli di desa Gedung Raja tertuju pada transaksi pemindahan kepemilikan atas tanah, objek transaksi dalam penelitian ini adalah tanah tanpa Surat, yang berbentuk jual belinya biasanya tidak dilaporkan kepada aparat pemerintah PPAT. Sehingga penjual dan pembeli hanya memindahkan hak kepemilikan tanah dengan sebatas kepercayaan saja.<sup>110</sup> Misalnya, mengenai surat keterangan tanah (SKT), dan pada negosiasinya sudah dijelaskan bahwa jual beli ini hanya ada kuitansi pembayaran atas tanah saja.

## 3. Saat terjadi jual beli

Transaksi jual beli tanah biasanya hanya ada beberapa orang yang masih ada hubungan kekerabatan saja sebagai saksi dan atas kepemilikan tanah yang baru. Dengan sistem jual beli seperti ini sudah dianggap sah atas berpidahnya tanah tersebut.

Jual beli terjadi apabila kedua belah pihak sudah sepakat dengan pembicaraan antara penjual dan pembeli mengenai harga, jika harga sudah cocok antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli maka diberitahukan batasan-batasan tanah terjadilah akad, dengan kata lain kedua belah pihak telah berikrar adanya jual beli (Ijab Kabul).

---

<sup>109</sup>Ruslan, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 18 April 2017.

<sup>110</sup>Galeh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata Dan Tanah 1* (Jakarta: Redmaja Karya CV, 2000), h.8

Tetapi kesepakatan tersebut berdasarkan kemauan kedua belah pihak tanpa adanya paksaan antara keduanya, baik mengenai harga maupun batasan dan kewajiban yang harusnya dipenuhi dalam jual beli tersebut, termasuk di dalamnya adalah kesepakatan dalam pembayaran, permintaan surat dan segala hal yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan istilah jual beli yaitu suatu tindakan yang dilakukan antara penjual dan pembeli, dimana pihak penjual memberikan barang dagangannya kepada pembeli, dan pembeli menerima dengan membayar sejumlah uang, baik langsung maupun tidak langsung sebagai imbalan atau ganti atas barang yang dibelinya secara suka sama suka dan saling rela.

Beberapa pengalaman seperti yang terjadi pada bapak Ahmad Yusuf sebagai pembeli tanah, beliau membeli tanah dari seorang tetangganya yg bernama Joni Anuwar. Bapak Ahmad melakukan transaksi jual beli sekitar 1 tahun yang lalu terhitung dari 22 Oktober 2016, selama tanah tersebut dikuasai oleh Bpk. Ahmad, sejauh ini memang belum ada masalah, tetapi beliau merasa takut jika suatu saat akan ada pengambilan tanah tersebut baik di ambil oleh pemerintah maupun sipemilik lama akibat tanah yang dia kuasai memang tidak ada tanda bukti kepemilikannya. Namun beliau kini sudah mulai membuatkan surat atas kepemilikan tanah tersebut.<sup>111</sup> Begitupun dengan bapak Samsul yang memang sering membeli tanah tanpa

---

<sup>111</sup>Ahmadn Yusuf, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mei 2017.

menggunakan surat, karena kata beliau harga tanah yang dijual tanpa surat lebih murah ketimbang dengan yang memiliki surat, dan juga lebih cepat dan mudah melakukan transaksi jual belinya. Beliau juga ada rasa takut atas tanah yang dimiliki dari jual beli tanpa surat, dawatirkan disuatu saat si penjual akan menggugat balik atas kepemilikan tanah tersebut.<sup>112</sup>

Pengalaman yang terjadi juga dialami bapak Darmadi pernah mendapati salah satu tanah yang dimilikinya terkena gusur karena akan dibangun akses jalan baru, beliau tidak bisa mendapatkan ganti rugi dari pemerintah dikarenakan tanah miliknya tidak memiliki surat yang menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah milik Bpk.Darmadi.<sup>113</sup>

Hal serupa juga dialami oleh bapak Jaja Miharja hampir sama persis kasusnya tetapi setelah mengetahui itu beliau langsung mengurus surat kepemilikan atas tanah.<sup>114</sup>

Ada bapak Asep yang membeli tanah sekitar tahun 2001, beliau bercerita bahwa ada seorang sepuh yang menawarkan tanah yang telah di miliki dari peninggalan ayahnya. Tanah tersebut kemudian dibeli oleh bapak Asep dengan cara member taukan saja batasan-batasan tanah, tidak disertai dengan keterangan di atas kertas atas pengalihan kepemilikan tanah.<sup>115</sup>

---

<sup>112</sup>Samsul, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mei 2017.

<sup>113</sup>Darmadi, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mei 2017.

<sup>114</sup>Jaja Miharja, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mei 2017.

<sup>115</sup>Asep, Wawancara dengan penulis, desa Gedung Raja 15 Mei 2017

Bapak Nur Haryadi adalah orang yang terakhir saya temui, beliau mengaku memiliki tanah yang tidak ada surat keterangan yang menyatakan tanah tersebut milik beliau, karena memang sejak beliau beli itu tanah tidak di berikan surat tanah, surat keterangan jual beli, dan surat tentang pindahnya hak milik atas tanah.<sup>116</sup>

Beberapa tanggapan masyarakat yang ada di desa Gedung Raja atas Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Surat. Menurut bapak Aryanto sebagai orang yang pernah mengantarkan atau melihat jual beli tanah tanpa menggunakan surat, bapak Aryanto agak meragukan dan khawatir akan apa yang nantinya akan terjadi jika sipemilik awal akan mengambil alih kembali tanah yang telah dijual tersebut. Beliau mengatakan bahwa jual beli tanah seperti itu sering terjadi di desa Gedung Raja. Jual beli seperti ini banyak karena memang sudah tradisi dari nenek moyang mereka (sudah menjadi adat istiadat jual beli tanah).<sup>117</sup> Bapak Anton Mustakin adalah pembeli tanah yang dijual tanah tanpa surat di Kec.Hulu Sungkai. Bapak Anton membeli tanah perkebunan yang dijual oleh Bpk.Kurniawan untuk, iya pun membeli tanah tanpa adanya surat yang menyatakan kepemilikan tau berpindah hak atas tanah yang iya beli. Namun Bpk.Anton tetap membeli tanah tersebut karena memang harganya yang murah dan mendapat ofsi dari si penjual bahwa, dia akan menjamin keamanan

---

<sup>116</sup>Nur Haryadi, Wawancara dengan penulis, desa Gedung Raja 15 Mei 2017

<sup>117</sup>Aryanto, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mei 2017.

atas kepemilikan tanah tersebut.<sup>118</sup> Bapak Aris Darmawan juga mengalami hal yang sama dengan bapak Anton yaitu membeli tanah dengan harga murah tetapi tidak ada surat atas kepemilikan tanah.<sup>119</sup> Bapak Arip Imanudin beliau mengatakan dirinya pernah menjual tanah warisan dari orangtuanya yang tidak memiliki surat. Beliau menjual tanah tersebut dengan harga yang murah dan memebrikan jaminan bahwa keluarganya tidak akan mengambil alih tanah tersebut sampai kapan pun.<sup>120</sup> Bapak Deden Aripin adalah salah satu dari pembeli tanah yang tidak menyertakan surat tanah. Bapak Deden membeli tanah tersebut karena memang posisi tanah tersebut berbatasan langsung dengan kebun miliknya. Beliau menyatakan bahwa tanah itu dijual oleh pemiliknya karena sedang butuh uang, iya pun merasa iba makanya iya membeli tanah tersebut. Tidak lama sekitar 6 bulan setelah iya membeli, salah satu kerabat yang menjual mengambil hasil kebun ditanah yang telah iya beli, akibatnya bapak Deden merasa dirugikan. Sehingga iya langsung mengurus suata atas kepemilikan tanah supaya bisa menikmati secara utuh manfaat tanah tersebut.

Bapak Dedi Yulianto pernah melakukan pembelian tanah yang tidak ada surat atas tanah. Beliau membeli tanah tersebut karena tentangga rumahnya lah yang menjual tanah kepadanya.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> Anton Mustakin, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mei 2017.

<sup>119</sup> Aris Darmawan, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mei 2017.

<sup>120</sup> Arip Imanudin, Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mei 2017.

<sup>121</sup> Dedi Yulianto, Wawancara dengan penulis, Kec.Hulu Sungkai, 12 Mei 2017..

## **BAB IV ANALISIS DATA**

### **A. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Surat di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai**

Praktik yang terjadi di Desa Gedung Raja:

#### 1. Subjek/pelaku

- a. Subjek/pelaku yang melakukan perjanjian jual beli tanah tanpa menggunakan surat terdiri dari dua belah pihak, yaitu pihak penjual, pembeli dan hanya sebagai saksi. Dari keterangan pada Bab sebelumnya bahwa dapat di analisis dengan beberapa Pembeli yang merasa takut (Ahmad Yusuf, Asep, Nur Haryadi), Pembeli yang tidak mengerti (Dedi Yulianto), Merasa diuntungkan karena harga tanah cenderung lebih murah (Samsul, Anton, Aris Darmawan, Deden Aripin), Digusur karena pembangunan jalan dan hampir digusur, tidak bisa mendapatkan ganti rugi Darmadi (Jaja Miharja), Saksi jual beli (Aryanto), Penjual tanah (Arip Imanudin, Joni Anuwar, Asep, Kurniawan),
- b. Dalam pelaksanaan jual beli tanah pada umumnya pembeli sudah dewasa dan cakap dalam melakukan hukum. Karena pembeli sudah mampu membedakan yang baik dan yang buruk bagi dirinya dan dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah.
- c. Selain itu perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan adanya kesepakatan/perjanjian kedua belah pihak dimana tidak ada unsur

pemaksaan dan dilaksanakan atas dasar suka sama suka diantara kedua subjek/pelaku jual beli tanah.

Berdasarkan hal ini, dilihat dari subjek/pelakunya dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah secara hukum sudah benar/sah.

## 2. Objek

Objek dalam perjanjian :

### a. Dalam pelaksanaan jual beli tanah

yaitu berupa objek tanah dalam hal ini objeknya jelas dan dapat dihitung dengan Meter Kubik, akan tetapi tidak dilengkapi keterangan atas kepemilikan atas tanah dan keterangan atas pindahnya hak atas tanah yang baru keseluruhan dikarenakan tidak disertakan kuwitansi pembayaran bahkan surat dari aparat pemerintah.

### b. Objeknya diperkenankan oleh hukum

Tanah bukan merupakan barang yang tidak diperkenankan oleh hukum, baik secara hukum positif maupun hukum Islam, tanah bisa termasuk barang yang bisa dimanfaatkan. Surat yang menyatakan kepemilikan atas tanah adalah sebuah objek penting yang harus ada dalam transaksi jual beli tanah agar sipembeli yakin bahwa tanah tersebut benar-benar milik si penjual.

### c. Dimungkinkan untuk dilaksanakan

Objek dalam perjanjian ini dapat diserahkan secara langsung oleh pihak penjual kepada pembeli dan dapat melakukan perjanjian secara langsung antara penjual dan pembeli.

3. Adanya unsur paksaan atau tidak diantara penjual dan pembeli

Dalam praktek yang terjadi di Desa Gedung Raja tidak adanya unsur paksaan dari pihak penjual kepada pembeli dalam melaksanakan jual beli. Dalam hal ini kedua belah pihak sama-sama rela dalam melaksanakan perjanjian jual beli.

Berdasarkan praktik jual beli tanah yang terjadi di Desa Gedung Raja dilakukan dengan tanah yang belum ada keterangan atas kepemilikan atas tanah. Terkait syarat dan objeknya harus terpenuhi dalam jual beli tanah seperti batasan, jumlah, ukuran dan terdapat pohon apa saja didalamnya, namun dalam jual beli tanah ini dalam kepemilikan tidak diketahui secara sah dikarenakan penjual tidak bisa menyertakan surat tanah sebagai bukti kepemilikan keseluruhan untuk melihat adanya sahnya kepemilikan atas tanah. Dalam hal ini jual beli tanah di Desa Gedung Raja tidak menyalahi ketentuan jual beli secara Islam karena telah memenuhi rukun dan sarat jual beli.

**B. Pandangan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Surat.**

Jual beli tanah bukan merupakan hal asing. Namun, banyak para pihak yang belum memahami bagai mana sesungguhnya alaur jual beli tanah yang sesuai menurut hukum. Terdapat pandangan yang berbeda di Pelaksanaan jual beli tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja menyalahi aturan dan ketentuan Hukum Agraria karena tidak sesuai, karena menurut Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya”, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanaya dapat didaftarkan dengan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi sebagai mana pasal 95 ayat 1 huruf a peraturan hukum Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaptran perubahan data pendaptran tanah. Ketentuan pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa proses jual beli tanah ini berbeda dengan proses jual beli pada umumnya, proses jual beli tanah harus dilakukan oleh PPAT.

Secara umum tahapan dalam proses jual beli tanah tersebut dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah tersebut adalah:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas saruan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96).
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat 2).
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan (Pasal 99).
  - a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (Guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagai mana di maksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
  - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat

kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat 1).

6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat 2).
7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat 3).
8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
9. Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dimulai sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar.

### C. **Pandangan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Tanpa Surat Di Desa Gedung Raja.**

Dalam transaksi muamalah ada ketentuan rukun dan syarat yang harus terpenuhi dan berpengaruh dengan sah tidaknya suatu transaksi. Hukum Islam member batasan-batasan yang merupakan sandaran boleh atau tidaknya melangsungkan jual beli. Analisis pandangan hukum Islam tentang jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja.

#### 1. Pelaku jual beli

Menurut hukum Islam adanya aqid atau orang yang melakukan akad yaitu penjual dan pembeli tanah, dalam pelaksanaan jual beli ini aqid sudah terpenuhi, maka dalam hal ini tidak menyalahi aturan ketentuan jual beli dalam hukum Islam. Syarat aqid antara lain: Baligh, menurut hukum Islam syarat aqid harus baligh, karena dapat membedakan mana yang baik dan buruk baginya, dalam pelaksanaan jual beli tanah dengan tidak menyertakan surat/tanda bukti atas kepemilikan tanah sudah memenuhi syarat, yaitu pembeli sudah dewasa dan mampu membedakan mana yang baik dan tidak baik untuk dirinya, maka syarat baligh ini sudah terpenuhi dan tidak menyalahi ketentuan hukum jual beli.<sup>122</sup>

Dengan kehendak sendiri, menurut hukum Islam diantara syarat subjeknya yaitu dengan kehendak sendiri, dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja dilakukan pembeli dan penjual melakukan transaksi jual beli dengan kehendak sendiri bukan dengan paksaan dari pihak manapun.

---

<sup>122</sup> Khumedi Ja'far, *Op Cit.* h. 141.

Keduanya tidak mubadzir, para pihak yang melakukan transaksi dalam jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja bukan termasuk orang yang mubadzir, karena kedua belah pihak sama-sama membutuhkan dan mendapat keuntungan dari hasil transaksi jual beli tanah tersebut. Jual beli ini bukan lah termasuk jual beli yang mubazir dan tidak menyalahi dalam ketentuan hukum Islam.

## 2. Objek/barang

Suci, objeknya, Objek dalam jual beli ini adalah tanah tanpa surat, yaitu barangnya tentu saja suci bukan najis, dengan demikian syarat objek menurut hukum Islam tidak menyalahi ketentuan dalam jual beli. Memberi manfaat menurut syara'/tidak terlarang, menurut hukum Islam, diantara syarat objek jual beli yaitu memberi manfaat menurut syara'. Pelaksanaan jual beli tanah objeknya sudah bermanfaat menurut syara', objek jual beli ini termasuk objek yang dapat memberikan manfaat dan dan objek jual beli ini tidak menyalahi ketentuan jual beli dalam hukum Islam.

Barang itu ada, dalam pelaksanaan jual beli tanah tanpa menggunakan surat barangnya ada dan dapat dilihat. Objek dalam jual beli ini sudah terpenuhi dalam pandangan hukum Islam syarat objek jual beli menurut ketentuan hukum jual beli dapat dihadapkannya objek tersebut.

Dapat diserahkan, dalam pelaksanaan jual beli tanah barangnya dapat diserahkan secara langsung sesuai dengan kesepakatan, pandangan hukum Islam tentang syarat objek ini sudah terpenuhi dan tidak menyalahi ketentuan hukum jual beli. Milik sendiri, dalam pelaksanaan jual beli

tanah objek sudah milik sendiri bukan barang orang lain. Menurut peneliti dalam pandangan hukum Islam tentang syarat objek ini tidak menyalahi ketentuan hukum jual beli.

Diketahui (dilihat) jenis dan ukuran, menurut hukum Islam diantaranya syarat objek jual beli yaitu harus diketahui jenis dan ukuran. Pelaksanaan jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja mengenai jenis sudah jelas, karena pembeli melihat langsung objeknya, namun tidak ada kejelasan dalam mengenai jelas kepemilikan. Karena penjual menjual tanah dengan tidak menyertakan surat, pastilah tidak ada yang menjamin tanah tidak ada yang menggugat ataupun diambil kembali oleh pemerintah. Dalam hal ini objek tidak terpenuhi tetapi ada opsi yang diberikan penjual yaitu bisa mengembalikan uang atas pembayaran jika ada keluarga yang menggugat tanah tersebut.

Ijab dan qabul, ijab qabul menurut hukum Islam yaitu tidak ada yang memisahkan, ada kesesuaian ijab qabul. Ijab qabul jelas dan dapat diterima oleh masing-masing pihak, dalam pelaksanaan jual beli tanah sudah terpenuhi syarat ijab qabul dan tidak menyalahi ketentuan jual beli dalam hukum Islam.

Pada dasarnya jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja sudah menggunakan cara yang cukup baik. Namun jika dilihat secara seksama, terdapat hal-hal yang kurang sesuai dengan aturan dan syarat-syarat jual beli, yaitu syarat dalam objek jual beli yang diragukan. Yaitu objek jual beli tidak dapat diketahui dengan pembuktian atas kepemilikan tanah,

karena hanya dilihat dengan bentuk wilayah tanah saja dan tidak ada yang menjamin akan atau tidaknya diambil alih tanah tersebut oleh pemerintah, hal ini tentu akan berdampak pada kerugian disalah satu pihak.

Sekilas memang transaksi jual beli ini jika ditela'ah merupakan jual beli yang wajar dalam konteks jual beli secara Islam. Jika diamati jual beli ini sekilas sama dengan bentuk jual beli biasanya, dimana pembeli datang dan menawar harga yang sesuai kepada penjual tanah. Penjual tentu saja memiliki kebebasan dalam memutuskan apakah iya menjualnya atau tidak. Jika telah disepakati maka proses selanjutnya bisa langsung dilakukan dan terkadang hanya sebatas lisan.

Perjanjian jual beli tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dimana tidak ada unsur pemaksaan kedua belah pihak dan dilaksanakan atas dasar suka sama suka. Namun dalam praktek di lapangan masih sering ditemukanya problem atas tanah dibagian kepemilikan pada awal pembelian tidak diketahui dikarenakan pada pembelian tanah penjual tidak mampu menunjukkan bukti tanah secara sah, walaupun terdapat opsi dari penjual untuk pembeli jika akan menjamin tidak akan ada pihak keluarga yang menggugat atas tanah yang dijual, dan akan mengembalikan uang jika ada keluarga yang menggugat.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah peneliti lakukan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli tanah tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja Kec.Hulu Sungkai, Penjual menawarkan tanah kepada pembeli dengan cara yang sah, setelah pembeli merasa cocok dengan tanah yang ditawarkan dan sesuai dengan harga yang diinginkan kemudian dilakukannya akad jual beli tanah. Banyak ketidak tauan pentingnya atas surat yang menyatakan kepemilikan atas tanah dan berpindahnya kepemilikan tanah inilah yang menjadi pemicu warga melaksanakan transaksi jual beli tanah. Meski salah satu warga pernah mengalami pengusuran dan tidak mendapatkan ganti rugi atas tanah yang dia miliki akibat tidak memiliki surat yang menyatakan kepemilikan atas tanah itu. Pentingnya pemerintah untuk memberikan pengetahuan atas kepemilikan tanah kepada warga, agar masyarakat membuat surat atas tanah dan surat transaksi jual beli tanah seperti AJB, saksi transaksi, dan kwitansi pembayaran tanah.
2. Menurut hukum positif Pelaksanaan jual beli tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai menyalahi aturan dan ketentuan Hukum Agraria karena tidak sesuai, karena menurut pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan dengan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi sebagai mana pasal 95 ayat 1 huruf a peraturan hukum AGRARIA/kepala badan pertahanan nasional No.3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaptran perubahan data pendaptran tanah. Ketentuan pasal tersebut memberikan pemahaman bahwa proses jual beli tanah ini berbeda dengan proses jual beli pada umumnya, proses jual beli tanah harus dilakukan oleh PPAT. Pelaksanaan jual beli tanah tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai yang ditinjau melalui hukum positif belum sesuai, karena tidak adanya surat yang dikeluarkan oleh PPAT.

3. Pelaksanaan jual beli Tanah tanpa menggunakan surat di Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai ditinjau dalam hukum Islam, jual beli ini diperbolehkan karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Adapun terdapat unsur *gharar* atau ketidak jelasan pada syarat objek karena tidak adanya surat tanah dengan secara keseluruhan sehingga pembeli seringkali merasa khawatir, tetapi ada opsi untuk pembeli yang diberikan penjual jika tidak akan ada kelurga dari penjual yang akan menggugat dan mengambil hasil tanah karena sudah berpindah pemilik.

4. Dari hasil perbandingan hukum positif (agraria) yang mengatur tentang kepemilikan tanah, dan hukum Islam. Dapat kita lihat manfaat yang bisa kita jadikan acuan dalam jual beli tanah adalah hukum positif, karena dilihat dari segi keamanan tanah akan lebih terjamin, dan dapat menghindarkan kita dari permasalahan sengketa. Bertujuan agar masyarakat merasa aman dan tidak khawatir, karena telah jelas kepemilikan tanah tersebut. Dengan hukum positif juga memiliki tingkat resiko lebih rendah karena adanya surat keterangan kepemilikan tanah, dan surat kepemilikan atas tanah ini lah yang bisa mengurangi kemudorotan dalam hukum Islam.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis berusaha memberikan saran sebagai berikut:

1. Pembeli tanah hendaklah mengajak pemilik tanah ke Kantor PPAT terlebih dahulu untuk membuat Akta jual beli tanah.
2. Pembeli dan penjual pada saat melakukan transaksi disarankan untuk menggunakan minimal 2 saksi dan harus melibatkan PPAT dalam transaksi akad jual beli tanah.
3. Tanggung jawab aparat pemerintah yang semestinya selalu memberikan penyuluhan atas pentingnya memiliki surat atas tanah, supaya masyarakat bisa memiliki tanah dengan tenang dan tidak was-was kehilangan tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitaian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.
- Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, Jakarta, Pustaka Amam, 2003.
- Abdurrahman Al-Jazairy, *Khitabul Fiqh 'Alal Madzahib al-Arba'ah*, Juz II, Beirut, Darul Kutub Al-Ilmiah, 1990.
- Abdurrahman AL-Jaziri, *Kitabul Fiqh, 'Alal Mazhabib al-arba'ah*, penerjemah Moh Zuhri, Semarang , Asy Syifa' , 1994.
- Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah*, Jilid II Dar Al-Ma'rifah, 1975.
- Adiwarman A. Karim dan Oni Sahroni, *Riba, Gharar Dan Kaidahkaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta, Rajawali, 2015.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Muamalat, Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta, UII Press, 2000.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, Jakarta, Kreasindo Media Cita, 210
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, Terjemahan Achmad Sunarto, Cet. Ke-1, Jakarata: Pustaka Amani, 1995.
- Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *Shahih Bukhari*, Jilid I, No. Hadits Bandung: Dahlan. 2015.
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh*, jilid I, Jakarta: Logos Wacana Ilmu , 1997.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Garafika, 2009.
- Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta, Rajawali Press, 1991.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet ke-2, Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012.

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, Jakarta, Balai Pustaka, 1991.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, Jakarta: Balai Pustaka, 1991.
- Fathurahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam ,Sejarah, Teori Dan Konsep*, Jakarta, Sinar Grafika 2013.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Semarang: IAIN Walisongo, 2002.
- Gunawan Widjaya dan Kertini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 7.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013.
- Imam Ahmad bin Hambal, *Musnad al-Imam Ahmad bin Hambal*, juz IV, Libanan, Dar al-Kutub al-ilmiah, 1993.
- Ishaq Asy-Syatibi, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah*, Jilid Ii, Dar Al-Ma'rifah, 1975.
- J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif, Jenis Karakteristik dan Keunggulanya*, Jakarta, Grasindo, 2008.
- Kaelan, M.S., *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, Yogyakarta, Paradigma, 2005.
- Lexy L Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cetakan Keempatbelas, Bandung, Remaja Rosda Karya, 2001.
- Moh. Nazir, *Metode Peneltian*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2009.
- Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Al Lu'lu' Wal Marjan*, penerjemah Salim Bahreisy, Surabaya, Bina Ilmu, 2005.
- Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta, Bumi Aksara, 2006.
- Nasrun Harun, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2007.
- Rachamat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia 2001.
- Ronny Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi Dan Thesis*, PPM, Jakarta, 2014.

- Ruslan Abdul Ghofur, *Kontruksi Akad*, Jurnal Al-Adalah Jurnal Hukum Islam, (Fakultas Sari'ah IAIN RIL, Vol. XII, No. 3, Juni 2015), h.367 (online),tersediadi: <http://www.ejurnal.radenintan.ac.id/index.php/>
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 12, Diterjemahkan Oleh A. Marzuki, Pustaka Al- Ma'arif, Bandung,:1990.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, edisi revisi, Jakarta,Rineka Cipta, 2010.
- Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Bandung, Sinar Baru Algesindo, 1994.
- Surahwadi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, 2000.
- Susiadi, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung, Pusat Penalitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015.
- Syafi'I Abu Abdullah Muhammad bin Idris, *Ringkasan kitab Al Umm*,penerjemah: Imron Rosadi, Amiruddin dan Imam Awaliddin, Jilid 2, Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.

#### **Wawancara :**

- Ahmad Yusuf,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mai 2017.
- Anton Mustakin,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mai 2017.
- Arip Imanudin,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mai 2017.
- Aris Darmawan,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mai 2017.
- Aryanto,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mai 2017.
- Asep, Wawancara dengan penulis, desa Gedung Raja 15 Mai 2017
- Darmadi,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 19 Mai 2017.
- Dedi Yulianto,Wawancara dengan penulis, Kec.Hulu Sungkai, 12 Mai 2017..
- Jaja Miharja,Wawancara dengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 15 Mai 2017.
- Juwita, *Wawancara* dengan penulis, Bandar Lampung 08 September 2016.
- Nur Haryadi, Wawancara dengan penulis, desa Gedung Raja 15 Mai 2017
- Ruslan,Wawancaradengan penulis, Kec.Hlu Sungkai, 18 April 2017.
- Ruslan,Wawancaradengan penulis,Kec.Hulu Sungkai, 03 November 2017.

## DAPTAR WAWANCARA

1. pernahkah bapak melakukan jual beli tanah dengan tidak menggunakan surat?
2. apakah bapak tau proses yang benar jual beli tanah tanpa menggunakan surat?
3. bagai mana proses yang bapak lakukan ketika jual beli tanah tanpa menggunakan surat?
4. Pernah tidak bapak melihat sengketa tanah?
5. Tau tidak bapak dimana letak PPAT terdekat?
6. Adakah rasa takut bapak jika suatu saat tanah terebut di ambil kembali oleh penjual?