

BAB II

JUAL BELI

A. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau dalam bahasa Arab, *al-bay'*, menurut etimologi adalah:

مُقَا بَلَهُ شَيْءٍ بِشَيْءٍ¹⁷

Artinya : “*Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.*”

Sayid Sabiq mengartikan jual beli (*al-bay'*) menurut bahasa sebagai berikut:

الْبَيْعُ مَعْنَاهُ لَعَةً مُطْلَقُ الْمِبَادَلَةِ¹⁸

Artinya: “*Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak*”.

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

¹⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 173

¹⁸ *Ibid.*, 173

- b. “pemilikan harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan Syara”.
- c. “saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan *ijāb* dan *qabūl*, dengan cara yang sesuai dengan syara”.¹⁹

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh syara.²⁰

B. Dasar Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur’an dan sunah Rasulullah saw. Terdapat beberapa ayat Al-Qur’an dan sunah Rasulullah saw. yang berbicara tentang jual beli, antara lain:

- a. Surat al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *Allah menghalalkan jual beli dan Allah juga mengharamkan riba*
(Al-Baqarah ayat 275).

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. raja Grafindo Pustaka, 2002), 67-68

²⁰ *Ibid.*, 68-69

b. Surat al-Baqarah ayat 198:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِهِ لَمِنَ الضَّالِّينَ ﴿١٩٨﴾

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'aril Haram. dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat.

c. Surat an-Nisa' ayat 29:

... إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ ...

Artinya: “..... kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.....”²¹

Dasar hukum jual beli berdasarkan sunah Rasulullah, antara lain:

1) Hadis yang diriwayakan oleh Rifa'ah ibn Rafi:

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ فَقَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَ كُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ . (رواه ابن زُرَّار و الحاكم)²²

Artinya: “Rasulullah saw. ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik.

²¹ Abdur Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 68

²² Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemahan Bulughul Maram*, diterjemahkan oleh Abu Mujaddidul Islam Mafa dari kitab *Bulughul Maram*, (Surabaya, Gitamedia Pres, 2006), 370

Rasulullah saw. menjawab: Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati” (HR. Al-Bazzar dan Al-Hakim).

Artinya jual beli yang jujur, tanpa diiringi kecurangan-kecurangan, mendapatkan berkat dari Allah.

- 2) Hadis dari al-Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibbah, Rasulullah menyatakan:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ. (رِوَاهُ السَّيْهِيُّ)²³

Artinya : “Jual beli itu didasarkan atas suka sama suka”.

- 3) Hadis yang diriwayatkan al-Tirmidzi, Rasulullah saw. bersabda:

أَتَجَارِ الصَّادِقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصَّادِقِينَ وَالشُّهَدَاءِ (رِوَاهُ التِّرْمِذِيُّ)²⁴

Artinya: “Pedagang yang jujur dan terpercaya sejajar (tempatny di surga) dengan para nabi, shaddiqin dan syuhada”.

²³ Abdur Rahman Ghazaly, dkk., *Ibid.*, 69

²⁴ *Ibid.*, 69

C. Rukun dan Syarat Jual Beli

1. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli menurut Hanafiah adalah *ījāb qabūl* yang menunjukkan sikap saling tukar-menukar, atau saling memberi. Atau dengan redaksi yang lain, *ījāb qabūl* adalah perbuatan yang menunjukkan kesediaan dua pihak untuk menyerahkan milik masing-masing kepada pihak lain, dengan menggunakan perkataan atau perbuatan.

Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. *Ṣigāt*

Rukun yang pokok dalam akad (perjanjian) jual beli adalah *ījāb qabūl* yaitu ucapan penyerahan hak milik di satu pihak dan ucapan penerimaan di pihak lain. Adanya *ījāb qabūl* dalam transaksi ini merupakan indikasi adanya rasa suka sama suka dari pihak-pihak yang mengadakan transaksi.²⁵

Adapun pengertian *ījāb* menurut Hanafiah adalah:

إِنْبَاتُ الْفِعْلِ الْخَاصِّ الدَّالِّ عَلَى الرِّضَا الْوَاقِعِ أَوَّلًا مِنْ أَحَدِ الْمُتَعَاقِدَيْنِ²⁶

²⁵ Amir Syamsuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta Timur: Prenada Media, 2003), 195

²⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, 180

Artinya: “Menetapkan perbuatan yang khusus yang menunjukkan kerelaan, yang timbul pertama dari salah satu pihak yang melakukan akad”.

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa *ījāb* adalah pernyataan yang disampaikan pertama oleh satu pihak yang menunjukkan kerelaan, baik dinyatakan oleh si penjual, maupun si pembeli.

Adapun pengertian *qabūl* adalah:

مَا ذُكِرَ ثَانِيًا مِنْ كَلَامِ أَحَدِ الْمُتَعَاقِدَيْنِ²⁷

Artinya: “Pernyataan yang disebutkan kedua dari pembicaraan salah satu pihak yang melakukan akad”.

Pernyataan transaksi adalah bentuknya yang dilaksanakan lewat *ījāb qabūl* meskipun transaksi itu melibatkan komitmen kedua belah pihak, ataupun hanya dengan *ījāb* saja jika komitmen itu dari satu pihak.

Semua syariat menyepakati bahwa dianggap ada dan terealisasinya sebuah transaksi ditandai dengan adanya pernyataan yang menunjukkan kerelaan dari kedua belah pihak

²⁷ *Ibid.*, 180

untuk membangun komitmen bersama. Adapun cara yang dianggap boleh oleh agama menurut Hanafi adalah jual beli dapat terjadi dengan kata yang menunjukkan kerelaan untuk perpindahan kepemilikan harta sesuai tradisi masyarakat tertentu.²⁸

Ijāb ataupun *qabūl* tidak harus ada secara berurutan. Jika salah satu dari keduanya, maka tidak mengharuskan ada juga pihak lainnya sebelum adanya bagian terakhir. Hal terpenting adalah bahwa masing-masing dari kedua belah pihak pada saat melakukan transaksi boleh memilih antara menerima ataupun mengembalikan barang.²⁹

d. *Ma'qūd 'alaih* (objek akad).³⁰

2. Syarat Jual Beli

Dalam transaksi jual beli harus terpenuhi empat syarat, yaitu syarat terjadinya transaksi, syarat sah jual beli, syarat berlaku jual beli dan syarat keharusan (komitmen) jual beli. Tujuan dari syarat-syarat ini secara umum untuk menghindari terjadinya sengketa di antara manusia, melindungi kepentingan kedua belah pihak, menghindari terjadinya (kemungkinan) manipulasi dan menghilangkan kerugian karena faktor.³¹

a. Syarat terjadinya transaksi jual beli (*syurut in 'iqad*)

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 29

²⁹ *Ibid.*, 32

³⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, 179

³¹ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 34

Syarat *in'iqad* adalah syarat yang harus terpenuhi agar akad jual beli dipandang sah menurut syaria'. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka akad jual beli menjadi batal. Di kalangan ulama tidak ada kesepakatan mengenai syarat *in'iqad* ini.

Hanafiah mengemukakan empat macam syarat untuk keabsahan jual beli:

1) Syarat berkaitan dengan '*aqid* (orang yang melakukan akad)

Syarat untuk '*aqid* (orang yang melakukan akad), yaitu penjual dan pembeli ada dua:

- (a) '*Aqid* harus berakal yakni *mumayyiz*. Maka tidak sah akad yang dilakukan oleh orang gila dan anak yang belum berakal (belum *mumayyiz*).
- (b) '*Aqid* (orang yang melakukan akad) harus berbilang (tidak sendirian). Dengan demikian, akad yang dilakukan oleh satu orang yang mewakili dua pihak hukumnya tidak sah, kecuali apabila dilakukan oleh ayah yang membeli barang dari anaknya yang masih di bawah umur dengan harga pasaran.³²
- (c) Dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa), maksudnya adalah dalam melakukan perbuatan jual beli tersebut salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan kepada pihak

³² *Ibid.*, 59

lainnya, sehingga pihak yang lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan lagi disebabkan kemauannya sendiri, tapi disebabkan adanya unsur paksaan, jual beli yang dilakukan bukan atas dasar “kehendaknya sendiri” adalah tidak sah.³³

2) Syarat berkaitan dengan akad itu sendiri

Syarat akad yang sangat penting adalah *qabūl* yang harus sesuai dengan *ījāb*, dalam arti pembeli menerima apa yang di-ijabkan (dinyatakan) oleh penjual. Apabila terdapat perbedaan antara *qabūl* dan *ījāb*, misalnya pembeli menerima barang yang tidak sesuai dengan yang dinyatakan oleh penjual, maka akad jual beli tidak sah.

3) Syarat berkaitan dengan tempat akad

Syarat yang berkaitan dengan tempat akad adalah *ījāb* dan *qabūl* harus terjadi dalam satu majlis. Apabila *ījāb* dan *qabūl* berbeda majlisnya, maka akad jual beli tidak sah.

4) Syarat Berkaitan dengan Objek Akad (*ma'qūd 'alaih*).³⁴

Syarat-syarat yang berkaitan dengan barang yang diperjualbelikan sebagai berikut:

(a) Barang itu ada

³³ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 35

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 187-189

- (b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- (c) Milik seseorang
- (d) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.³⁵
- (e) Barang yang diakadkan ada di tangan, yakni barang yang akan diperjualbelikan sudah berada dalam penguasaan penjual atau barang tersebut sudah diterima penjual.³⁶

b. Syarat Berlakunya Transaksi Jual Beli

Untuk sahnya sebuah transaksi harus terpenuhi dua syarat:

Pertama, hak pemilikan dan hak wewenang. Hak milik adalah hak memiliki barang di mana hanya orang yang memilikinya yang mampu berkuasa penuh atas barang itu selama tidak ada halangan syar'i. Sementara hak wewenang adalah kekuasaan resmi yang diberikan oleh agama agar bisa melegalkan ataupun melakukan sebuah transaksi. Ada dua jenis hak wewenang, hak wewenang asli, yaitu seseorang memiliki hak untuk mengurus dirinya dengan dirinya sendiri ataupun hak wewenang perwakilan, yaitu seseorang mengurus orang lain yang tidak sempurna hak kapasitasnya. Hak berkuasa tipe kedua ada dua macam, yaitu mengganti hak pemilik dan disebut wakil, dan mewakili pemberi kekuasaan dan perwakilan ini disebut

³⁵ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, 75-76

³⁶ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2000), 135

wali. Mereka adalah bapak, kakek, hakim, wali yang ditunjuk bapak, lalu walinya, kakek, lalu walinya, hakim, lalu walinya.

Kedua, hendaknya pada barang yang dijual tidak ada hak milik selain penjual. Jika saja pada barang yang dijual itu ada hak orang lain, maka jual beli tertangguhkan belum terlaksana. Atas dasar ini pula, jual beli orang pegadaian atas barang gadaian tidak bisa terlaksana, juga tidak terlaksana jual beli orang yang menyewakan barang yang disewakan.³⁷

c. Syarat Sahnya Transaksi

Syarat sah ini terbagi kepada dua bagian, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap jenis jual beli agar jual beli tersebut dianggap sah menurut syara'. Secara global akad jual beli harus terhindar dari enam macam 'aib : a. Ketidakjelasan (*jahalāh*), b. Pemaksaan (*al-ikrah*), c. Pembatasan dengan waktu (*at-tauqit*), d. Penipuan (*garar*), f. Syarat-syarat yang merusak.³⁸

a) Ketidakjelasan (*al-jahalāh*)

Yang dimaksud di sini adalah ketidakjelasan yang serius yang mendatangkan perselisihan yang sulit untuk diselesaikan.

Ketidakjelasan ini ada empat macam, yaitu:

³⁷ Wahba Al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillahtuhu*, Jilid 5, 48-49

³⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 190

- (1) Ketidakjelasan dalam barang yang dijual, baik jenisnya, macamnya, atau kadarnya menurut pandangan pembeli.
- (2) Ketidakjelasan harga.
- (3) Ketidakjelasan masa (tempo), seperti harga yang diangsur atau dalam *khiyār syarat*. Dalam hal ini waktu harus jelas, apabila tidak jelas maka akad jual beli batal.
- (4) Ketidakjelasan dalam langkah-langkah penjaminan. Misalnya penjual mensyaratkan diajukannya seorang *kafil* (penjamin). Dalam hal ini penjamin tersebut harus jelas. Apabila tidak jelas maka akad jual beli menjadi batal.

b) Pemaksaan (*Al-Ikrah*)

Pengertian pemaksaan adalah mendorong orang lain (yang dipaksa) untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak disukainya. Paksaan ini ada dua macam;

- (1) Paksaan *absolute* (الْإِكْرَاهُ الْمُلْجِيُّ أَوْ التَّامُّ), yaitu paksaan dengan ancaman yang sangat berat, seperti akan dibunuh atau dipotong anggota badannya.
- (2) Paksaan *relative* (الْإِكْرَاهُ غَيْرَ الْمُلْجِيِّ أَوْ النَّاقِصُ), yaitu paksaan dengan ancaman yang lebih ringan, seperti dipukul.

Kedua ancaman tersebut mempunyai pengaruh terhadap jual beli, yakni menjadikannya jual beli yang *fāsid* menurut jumhur Hanafiah dan *mauquf* menurut Zufar.³⁹

c) Pembatasan dengan Waktu (*At-Tauqit*)

Pembatasan dengan waktu yaitu jual beli yang dibatasi waktunya. Seperti, “Saya jual baju ini kepadamu untuk selama satu bulan atau satu tahun”. Jual beli semacam ini hukumnya *fāsid*, karena kepemilikan atas suatu barang, tidak bisa dibatasi dengan waktu.

d) Penipuan (*Garar*)

Penipuan yang dimaksud disini adalah *garar* (penipuan) dalam sifat barang. Seperti, “seseorang menjual sapi dengan pernyataan bahwa sapi itu air susunya sehari sepuluh liter, padahal kenyataannya paling banyak dua liter. Akan tetapi, apabila dia menjual dengan pernyataan bahwa air susunya lumayan banyak tanpa menyebutkan kadarnya maka termasuk syarat yang *sahih*. Akan tetapi, apabila *garar* (penipuan) pada wujud (kadarnya) barang maka ini membatalkan jual beli.

e) Syarat yang Merusak

³⁹ *Ibid.*, 191

Yaitu setiap syarat yang ada manfaatnya bagi salah satu pihak yang bertransaksi, tetapi syarat tersebut tidak ada dalam syara' dan adat kebiasaan atau tidak dikehendaki oleh akad atau tidak selaras dengan tujuan akad. Seperti seseorang yang menjual mobil dengan syarat ia (penjual) akan menggunakannya selama satu bulan setelah terjadinya akad jual beli atau seseorang menjual rumah dengan syarat ia (penjual) boleh tinggal di rumah itu selama masa tertentu setelah terjadi akad jual beli itu.

Syarat yang *fāsid* apabila terdapat dalam akad *mu'awadlah maliyah*, seperti jual beli atau *ijarah*, akan menyebabkan akadnya *fāsid*, tetapi tidak dalam akad-akad yang lain, seperti akad *tabarru'* (hibah atau wasiat) dan akad nikah. Dalam akad-akad ini syarat yang *fāsid* tersebut tidak berpengaruh sehingga akadnya tetap sah.⁴⁰

Adapun syarat-syarat khusus yang berlaku untuk jenis jual beli adalah sebagai berikut:

- (1) Barang harus diterima.
- (2) Mengetahui harga pertama apabila jual belinya berbentuk *murabahah*, *tauliyah*, *wadhi'ah* atau *isyrah*.

⁴⁰ *Ibid.*, 192

- (3) Saling menerima (*taqabudh*) penukaran, sebelum berpisah, apabila jual belinya jual beli *sharf*(uang).
- (4) Dipenuhi syarat-syarat *salam*, apabila jual beli *salam* (pesanan).
- (5) Harus sama dalam penukarannya, apabila barangnya ribawi.
- (6) Harus diterima utang piutang yang ada dalam perjanjian, seperti *muslam fih* dan modal *salam* dan menjual sesuatu dengan utang kepada selain penjual.⁴¹

d. Syarat Kelaziman Jual Beli

Syarat-syarat *luzuum* transaksi harus diperhatikan setelah syarat-syarat sah dan berlakunya transaksi telah terpenuhi. Dimaksudkan syarat *luzuum* transaksi adalah transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak lolos dari pemberlakuan hak untuk meneruskan atau membatalkan transaksi oleh salah satu pelaku transaksi seperti hak *khiyār syarth* (meneruskan atau membatalkan transaksi karena salah seorang pelaku transaksi atau keduanya mensyaratkan adanya hak bagi keduanya untuk membatalkan transaksi sampai waktu tertentu), *khiyār naqd* (syarat yang diberikan oleh penjual jika pembeli menyerahkan harga pada waktu tertentu maka jual beli telah berlaku), *khiyār ‘aib* (hak yang dimiliki dan

⁴¹ *Ibid.*, 193

disepakati oleh kedua pelaku transaksi jika ada cacat pada barang maka salah satunya bisa meneruskan atau membatalkan transaksi), *khiyār ru'yah* (hak yang dimiliki oleh pembeli untuk meneruskan atau membatalkan jual beli ketika selesai melihat barang), *khiyār ta'yin* (hak yang dimiliki pembeli untuk menentukan salah satu dari kedua barang yang telah ditawarkan kepadanya untuk dibeli), *khiyār washfi* (hak yang dimiliki pembeli untuk meneruskan atau membatalkan jual beli jika barang yang dilihatnya tidak sesuai dengan kesepakatan), *khiyār ghubni* (hak yang dimiliki pembeli untuk meneruskan atau membatalkan jual beli jika ternyata penjual menjual barang dengan harga yang lebih mahal dari ketentuan pasar). Dengan demikian, jika pada jual beli yang dilangsungkan oleh kedua belah pihak ada salah satu pihak yang disebut di atas maka jual beli tidak berlaku pada pihak yang memiliki hak pilih tersebut. Secara otomatis, ia berhak meneruskan atau membatalkan transaksi itu, kalau terjadi halangan untuk menerapkannya.⁴²

D. Macam-Macam Jual Beli

Ulama Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk, yaitu:

⁴² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 58

a. Jual beli yang *ṣahīh*

Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *ṣahīh* apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan; bukan milik orang lain, tidak tergantung pada hak *khiyār* lagi. jual beli seperti ini dikatakan sebagai jual beli *ṣahīh*.⁴³

b. Jual beli yang *bāṭil*

Apabila pada jual beli itu salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan seperti jual beli yang dilakukan oleh anak-anak, orang gila, atau barang yang diperjualbelikan tersebut merupakan barang yang diharamkan oleh syara' seperti bangkai, darah, babi dan khamar. Adapun bentuk jual beli yang batil itu sebagai berikut:

- 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada (بيع المعدوم)
- 2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

Menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli, tidak sah (*bāṭil*). Misalnya, menjual barang yang hilang atau burung peliharaan yang lepas dari sangkarnya.

- 3) Jual beli yang mengandung unsur tipuan

⁴³ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 121

Menjual barang yang ada unsur tipuan tidak sah (*bāṭil*). Umpamanya, barang itu kelihatan baik, sedangkan dibaliknya terlihat tidak baik.

4) Jual beli benda najis

Jual beli benda najis hukumnya tidak sah, seperti menjual babi, bangkai, darah dan *khamr* (semua benda yang memabukkan). Sebab benda-benda tersebut tidak mengandung makna arti hakiki menurut sayara’.

5) Jual beli *al-‘urbūn* (العربون)

Jual beli *al-‘urbūn* yaitu jual beli dengan sistem panjar yakni menjual barang lalu pembeli membeli sejumlah uang kepada penjual sebagai uang muka dengan syarat bentuk pembeli akan membeli (mengambil) barang tersebut, maka uang muka termasuk harga yang harus dibayar. Jika pembeli tidak jadi membelinya maka uang menjadi milik penjual.

Memperjualbelikan air sungai, air danau, air laut dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang. Air yang disebutkan itu adalah milik bersama umat manusia dan tidak untuk diperjualbelikan.⁴⁴

⁴⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 128-134

c. Jual beli yang *fāṣid*

Ulama Hanafiyah yang membedakan jual beli *fāṣid* dengan yang batal. Apabila kerusakan dalam jual beli terkait dengan barang yang dijualbelikan, maka hukumnya batal. Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki, jual beli itu dinamakan *fāṣid*.

Di antara jual beli yang *fāṣid*, menurut ulama Hanafiyah, adalah:

- 1) Jual beli *al-majhu* (benda atau barangnya secara global tidak diketahui) dengan syarat kemajhulannya itu menyeluruh.
- 2) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat, apabila syaratnya terpenuhi maka jual belinya dianggap sah.
- 3) Menjual barang yang gaib yang tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
- 4) Jual beli yang dilakukan oleh orang buta. Jumhur ulama mengatakan bahwa jual beli orang buta adalah sah apabila orang buta itu memiliki hak *khiyār*. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah tidak membolehkan jual beli ini, kecuali jika barang yang dibeli itu telah ia lihat sebelumnya buta.
- 5) Barter dengan barang yang diharamkan, umpamanya menjadikan barang-barang yang diharamkan sebagai harga, seperti babi, *khamr*, darah dan bangkai.

- 6) Jual beli anggur dan buh-buahan lain dengan tujuan pembuatan *khamr*, apabila penjual mengetahui bahwa pembeli itu adalah produsen *khamr*.
- 7) Jual beli yang bergantung pada syarat.
- 8) Jual beli sebagian barang yang sama sekali tidak dapat dipisahkan dari satuannya.
- 9) Jual beli buah-buahan dan padi-padian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.⁴⁵

E. Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli.⁴⁶ Dalam hukum perjanjian Islam objek akad dimaksudkan sebagai suatu hal yang karenanya akad dibuat dan berlaku akibat-akibat hukum akad. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau suatu yang lain yang tidak bertentangan dengan Syariah. Adapun syarat barang yang diakadkan menurut Sayyid Sabiq adalah bersihnya barang, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad, mampu menyerahkan, mengetahui, dan barang yang diakadkan ada di tangan.⁴⁷

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 125-128

⁴⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, 37

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, diterjemahkan oleh Kamaludin A. Marzuki, dkk., dari *Fiqh as Sunnah*, (Bandung: PT. Al MA Arif, 1988), 52

Adapun syarat-syarat barang yang diperjual belikan, atau objek jual beli secara lebih jelas adalah sebagai berikut:

1. Objek jual beli (baik berupa barang jualan atau harganya/uang) merupakan barang yang suci dan bermanfaat, bukan barang najis atau barang yang haram, karena barang yang secara dzatnya haram terlarang untuk diperjualbelikan.
2. Objek jual beli merupakan hak milik penuh, seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila mendapat izin dari pemilik barang. Rasulullah SAW. bersabda,

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

“*Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.*” (HR. Abu Dawud 3503, Tirmidzi 1232, An Nasaa’i VII/289, Ibnu Majah 2187, Ahmad III/402 dan 434; dishahihkan Syaikh Salim bin ‘Ied Al Hilaly)

Seseorang diperbolehkan melakukan transaksi terhadap barang yang bukan miliknya dengan syarat pemilik memberi izin atau rida terhadap apa yang dilakukannya, karena yang menjadi tolok ukur dalam perkara muamalah adalah rida pemilik. (Lihat Fiqh wa Fatawal Buyu’ hal. 24). Hal ini ditunjukkan oleh persetujuan Nabi SAW. terhadap perbuatan Urwah tatkala beliau memerintahkannya untuk membeli kambing buat beliau. (HR. Bukhari bab 28 nomor 3642)

3. Objek jual beli dapat diserahterimakan, sehingga tidak sah menjual burung yang terbang di udara, menjual unta atau sejenisnya yang kabur dari kandang dan semisalnya. Transaksi yang mengandung objek jual beli seperti ini diharamkan karena mengandung *gharar* (spekulasi) dan menjual barang yang tidak dapat diserahkan.
4. Objek jual beli dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari *gharar*. Abu Hurairah berkata: “Rasulullah SAW. melarang jual beli hashaath (jual beli dengan menggunakan kerikil yang dilemparkan untuk menentukan barang yang akan dijual) dan jual beli *gharar*.” (HR. Muslim: 1513)

Selain itu, tidak diperkenankan seseorang menyembunyikan cacat/aib suatu barang ketika melakukan jual beli. Rasulullah SAW. bersabda:

المُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أَخِيهِ بَيْعًا فِيهِ عَيْبٌ إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ

“*Seorang muslim adalah saudara bagi muslim yang lain. Tidak halal bagi seorang muslim menjual barang dagangan yang memiliki cacat kepada saudaranya sesama muslim, melainkan ia harus menjelaskan cacat itu kepadanya*” (HR. Ibnu Majah nomor 2246, Ahmad IV/158, Hakim II/8, Baihaqi V/320; dishahihkan Syaikh Salim bin ‘Ied Al Hilali)

Rasulullah SAW. juga bersabda:

مَنْ عَشَّنَا فَلَيْسَ مِنَّا ، وَالْمَكْرُ وَالْخِدَاعُ فِي النَّارِ

“*Barang siapa yang berlaku curang terhadap kami, maka ia bukan dari golongan kami. Perbuatan makar dan tipu daya tempatnya di neraka*” (HR. Ibnu Hibban 567, Thabrani dalam Mu’jamul Kabiir10234, Abu Nu’aim dalam Al Hilyah IV/189; dihasankan Syaikh Salim Al Hilaly)

Disyaratkan agar barang yang menjadi objek akad selamat dari kesamaran dan riba. Karena barang-barang yang diperselisihkan dan disepakati, juga sebab-sebab perbedaan dalam masalah ini, sudah dikemukakan di muka, maka di sini tidak perlu diulang kembali. Yang jelas, bahwa kesamaran dapat terhindar dari sesuatu barang manakalah diketahui wujud, sifat dan kadarnya, juga dapat discerahkan, yakni pada kedua ujungnya harga dan barang dan diketahui juga masanya, yakni jika dalam bentuk jual beli tidak tunai.⁴⁸

Ada beberapa kesamaran yang dapat terjadi dalam objek akad dan akan mempengaruhi sah tidaknya suatu perjanjian:

1. Dalam Jenis Objek Akad

Mengetahui jenis objek akad secara jelas adalah syarat sahnya jual beli. Maka jual beli yang objeknya tidak diketahui tidak sah hukumnya karena terdapat *gharar* yang banyak di dalamnya. Seperti menjual sesuatu dalam karung yang mana pembeli tidak mengetahui dengan jelas jenis barang apa yang akan ia beli.

⁴⁸ Ibnu Rusyd, *Tarjamah Bidayatul Mujtahid*, diterjemahkan oleh M. A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, dari *Bidāyath al-Mujtahid*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), 99

Namun demikian terdapat pendapat dari Mazhab Maliki yang membolehkan transaksi jual beli yang jenis objek transaksinya tidak diketahui, jika disyaratkan kepada pembeli *khiyar ru'ya* (hak melihat komoditinya).

Begitu juga dalam Mazhab Hanafi menetapkan *khiyar ru'yah* tanpa dengan adanya syarat, Akan tetapi ulama Syafi'iyah mengatakan bahwa jual beli barang yang gaib tidak sah, baik barang itu disebutkan sifatnya waktu akad maupun tidak. Oleh sebab itu, menurut mereka, *khiyar ru'yah* tidak berlaku, karena akad itu mengandung unsur penipuan (*gharar*).

2. Dalam Macam Objek Akad

Gharar dalam macam objek akad dapat menghalangi sahnya jual beli sebagaimana terjadi dalam jenis objek akad. Tidak sahnya akad seperti ini karena mengandung unsur ketidakjelasan dalam objeknya. Seperti seorang penjual berkata, “*saya jual kepada anda binatang dengan harga sekian*” tanpa menjelaskan binatang apa dan yang mana.⁴⁹

Oleh karena itu objek akad disyaratkan harus ditentukan secara jelas. Dasar ketentuan ini adalah larangan Nabi SAW. mengenai jual beli kerikil (*bai' al-Hashah*) yang mirip judi dan biasa dilakukan oleh orang jahiliyyah. Yaitu jual beli dengan cara melemparkan batu kerikil kepada objek jual beli, dan objek mana yang terkena lemparan batu tersebut maka itulah jual beli

⁴⁹ Husain Syahatah dan Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir, *Transaksi dan Etika Bisnis Islam*, terj. Saptono Budi Satryo dan Fauziah, (Jakarta: Visi Insani Publishing, 2005), 167

yang harus dilakukan. Dalam hal ini pembeli sama sekali tidak dapat memilih apa yang seharusnya diinginkan untuk dibeli.⁵⁰

3. Dalam Sifat dan Karakter Objek Transaksi

Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama fiqh tentang persyaratan dalam menyebutkan sifat-sifat objek transaksi dalam jual beli, akan tetapi mayoritas ulama fiqh berpendapat untuk mensyaratkannya.

Diantara perbedaan itu adalah; Mazhab Hanafiyah melihat, bahwa jika objek transaksinya terlihat dalam transaksi, baik itu komoditi ataupun uang, maka tidak perlu untuk mengetahui sifat dan karakternya. Tetapi jika objek transaksinya tidak terlihat oleh penjual dan pembeli, maka para ulama fiqh mazhab Hanafiyah berselisih pendapat. Sebagian mensyaratkan penjelasan sifat dan karakter objek akad, dan sebagian tidak.

Mereka yang tidak mensyaratkan berpendapat bahwa ketidaktahuan sifat tidak menyebabkan perselisihan, disamping itu pembeli juga mempunyai hak *khiyar ru'yah*. Silang pendapat di atas adalah yang berkaitan dengan komoditi bukan harga, adapun tentang harga (*tsaman*) semua ulama sepakat untuk disebutkan sifat dan karakternya.

Sedang Ulama Mazhab Maliki mensyaratkan penyebutan sifat dan karakter baik terhadap komoditi maupun harga (*tsaman*). Karena tidak

⁵⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 191

adanya kejelasan dalam sifat dan karakter komoditi dan harga adalah merupakan gharar yang dilarang dalam akad.

Begitu juga ulama mazhab Syafi'i mensyaratkan penyebutan sifat dan karakter komoditi dan mengatakan bahwa jual beli yang tidak jelas sifat dan karakter komoditinya hukumnya tidak sah kecuali jika pembeli diberi hak untuk melakukan *khiyar ru'yah*. Mazhab Hambali juga tidak membolehkan jual beli yang objek transaksinya tidak jelas sifat dan karakternya.

4. Dalam Ukuran Objek Transaksi

Tidak sah jual beli sesuatu yang kadarnya tidak diketahui, baik kadar komoditinya maupun kadar harga atau uangnya. Illat (alasan) hukum dilarangnya adalah karena adanya unsur gharar sebagaimana para ulama ahli fiqh dari mazhab Maliki dan Syafi'i dengan jelas memaparkan pendapatnya.

Contoh dari transaksi jual beli yang dilarang karena unsur *gharar* yang timbul akibat ketidaktahuan dalam kadar dan takaran objek transaksi adalah *bai' muzabanah*. Yaitu jual beli barter antara buah yang masih berada di pohon dengan kurma yang telah dipanen, anggur yang masih basah dengan *zabib* (anggur kering), dan tanaman dengan makanan dalam takaran tertentu. Adapun illat dari pengharamannya adalah adanya unsur riba yaitu aspek penambahan dan *gharar* karena tidak konkritnya ukuran dan objek atau komoditi.

5. Dalam Dzat Objek Transaksi

Ketidaktahuan dalam zat objek transaksi adalah bentuk dari *gharar* yang terlarang. Hal ini karena dzat dari komoditi tidak diketahui, walaupun jenis, macam, sifat, dan kadarnya diketahui, sehingga berpotensi untuk menimbulkan perselisihan dalam penentuan. Seperti jual pakaian atau kambing yangbermacam-macam.

Mazhab Syafi'i, Hambali, dan Dhahiri melarang transaksi jual beli semacam ini, baik dalam kuantitas banyak maupun sedikit karena adanya unsur *gharar*. Sedang mazhab Maliki membolehkan baik dalam kuantitas banyak maupun sedikit dengan syarat ada *khiyar* bagi pembeli yang menjadikan unsur *gharar* tidak berpengaruh terhadap akad. Adapun mazhab Hanafiyah membolehkan dalam jumlah dua atau tiga, dan melarang yang melebihi dari tiga.

6. Dalam Waktu Akad

Jual beli tangguh (kredit), jika tidak dijelaskan waktu pembayarannya, maka ia termasuk jual beli *gharar* yang terlarang.

Seperti jual beli *habl al-hablah*, yaitu jual beli dengan sistem tangguh bayar hingga seekor unta melahirkan anaknya, atau hingga seekor unta melahirkan anak dan anak tersebut melahirkan juga anaknya. Jual beli semacam ini dikategorikan dalam jual beli *gharar* yang terlarang karena

tidak ada kejelasan secara kongkrit dalam penentuan penangguhan pembayaran.

7. Dalam Penyerahan Komoditi.

Kemampuan menyerahkan objek transaksi adalah syarat sahnya dalam jual beli. Maka jika objek transaksi tidak dapat diserahkan, secara otomatis jual belinya tidak sah karena terdapat unsur gharar (tidak jelas). Seperti menjual onta yang lari atau hilang dan tidak diketahui tempatnya. Nabi SAW melarang jual beli seperti ini karena mempertimbangkan bahwa barang itu tidak dapat dipastikan apakah akan dapat diserahkan oleh penjual atau tidak.

8. Sesuatu yang *Ma'dum* (tidak nyata adanya).

Gharar yang dapat mempengaruhi sahnya jual beli adalah tidak adanya (*ma'dum*) objek transaksi. Yaitu keberadaan objek transaksi bersifat spekulatif, mungkin ada atau mungkin tidak ada, maka jual beli seperti ini tidak sah. Seperti transaksi jual beli anak unta yang belum lahir dan buah sebelum dipanen.

Seekor unta yang mengandung bisa jadi melahirkan dan ada kemungkinan tidak (keguguran), begitu juga buah terkadang berbuah dan terkadang juga tidak ada.

9. Tidak Adanya Hak Melihat atas Objek Transaksi.

Yaitu jual beli yang objeknya tidak dapat dilihat oleh salah satu dari pihak penjual atau pembeli pada saat transaksi berlangsung, baik dikarenakan komoditinya tidak ada atau ada tetapi berada dalam pembungkus. Jual beli seperti ini juga sering disebut dengan jual beli 'ainul ghaib, yaitu komoditi dimiliki penuh oleh penjual tetapi tidak dapat dilihat oleh pembeli.

Berkaitan dengan jual beli 'ainul ghaib ini terdapat beberapa pendapat di kalangan ulama fiqh. Imam Syafi'i berpendapat tidak boleh menjual 'ainul ghaib secara mutlak walaupun sifat dan karakternya sudah diketahui dengan pasti.

Mayoritas ulama fiqh memperbolehkan jika sifat dan karakternya diketahui. Ulama bermazhab Hanafi dan Syafi'i berpendapat jual beli semacam ini tidak lazim, dan pembeli memiliki hak khiyar ru'yah, yaitu berhak membatalkan atau melanjutkan akad setelah melihat objek transaksi.

Menurut ulama bermazhab Maliki dan Hambali bahwa transaksi jual beli menjadi keharusan bagi sang pembeli jika ia mendapati komoditi sesuai dengan yang ia kehendaki, jika tidaksesuai maka pembeli memiliki khiyar untuk melanjutkan atau membatalkan.

F. MEKANISME PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM AGRARIA

1. Tinjauan tentang Pengalihan Hak atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukarmenukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni

- a. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
- b. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang–Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
 - 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang

telah dibukanya, menanam dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan pengesahan yang berupa pengakuan dari pemerintah

- 2) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, yaitu:

a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahliwarisnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lebih lanjut disingkat dengan UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:

- 1) Hak Milik atas tanah.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai.

b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hak atas tanah yang bersifat sementara dapat dialihkan kapan saja si pemilik berkehendak. Terhadap beberapa hak, hak atas tanah yang bersifat sementara memiliki jangka waktu yang terbatas, seperti Hak Gadai dan Hak Usaha bagi hasil. Kepemilikan terhadap hak atas tanah hanya bersifat sementara saja.

Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- 1) Hak Gadai.
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil.
- 3) Hak Menumpang.
- 4) Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.⁵¹

Tata cara memperoleh hak atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara.
- b. Pemindahan Hak, jika:
 - 1) Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak ;
 - 2) Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada ;
 - 3) Pemilik bersedia menyerahkan tanah.
- c. Pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
 - 1) Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat ;
 - 2) Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
 - 3) Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.

⁵¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 64.

- d. Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
- 1) Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
 - 2) Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
 - 3) Tanah tersebut diperuntukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

Seperti yang telah dikemukakan bahwa di dalam KUHPerdara yaitu pada Pasal 584 KUHPerdara dinyatakan bahwa ada lima cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan. Kelima cara tersebut antara lain adalah:

- a. Pendakuan (*toegeening*)
- b. Ikutan (*natrekking*).
- c. Lampaunya waktu (*Verjaring*).
- d. Pewarisan (*erfopvolging*)
- e. Pengalihan Dan Penyerahan (*levering*).

2. Cara-Cara Pengalihan Hak atas Tanah

Adapun yang menjadi syarat-syarat terjadinya pengalihan terhadap kebendaan adalah sebagai berikut:

- a. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut.

b. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

Daerah memiliki kewenangan membuat arah kebijakan daerah untuk memberikan pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan rakyat. Selanjutnya juga kebijakan nasional di bidang pertanahan saat ini, melalui kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota dan provinsi, secara tegas dijelaskan bahwa sebagian kewenangan pemerintah di bidang pertanahan, dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota, meliputi:

- a. Pemberian izin lokasi;
- b. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
- c. Penyelesaian sengketa tanah garapan;
- d. Penyelesaian masalah ganti kerugian dan satuan tanah untuk pembangunan;
- e. Penetapan subjek dan objek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
- f. Penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
- g. Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
- h. Pemberian izin membuka tanah;
- i. Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota.

Dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 memberikan pengaturan meliputi penyelenggaraan kegiatan dibidang pertanahan, dan memberikan kewenangan pengaturannya kepada Pemerintah Daerah propinsi maupun kabupaten/kota.

Hak menguasai tanah oleh negara adalah hak yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur 3 hak seperti termuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA,²⁷ Hak ulayat dari unsur/aspek hukum publik juga memberi wewenang kepada masyarakat hukum adat untuk mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaan tanah ulayat. Jika kedua hal tersebut dihubungkan satu dengan yang lain, maka hak menguasai tanah oleh negara semacam hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang tertinggi yaitu, meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

a. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masingmasing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

b. Pemindahan hak

Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

- 1) Jual-Beli,
- 2) Hibah,
- 3) Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- 4) Hibah-wasiat atau “*legaat*”

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan yang rumusannya terdapat di dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi: 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.

Kewajiban dari penjual adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli dalam keadaan baik.
- 2) Menanggung barang yang diserahkan.

Sedangkan hak dan kewajiban pihak pembeli adalah:

- 1) Hak pembeli: menerima barang yang dibeli sesuai dengan pesanan dalam keadaan baik dan aman tenteram.
- 2) Kewajiban pembeli:

- a) Membayar harga barang dengan sejumlah uang sesuai dengan janji yang telah dibuat. Harga yang dimaksud merupakan harga yang wajar.
- b) Memikul biaya yang ditimbulkan dalam jual beli itu, misalnya ongkos antar, biaya surat menyurat, biaya akta dan sebagainya, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

Menurut R. Subekti perkataan 'penghibahan' (pemberian) dalam Pasal 1666 KUHPdata selanjutnya dipakai dalam arti yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebut dengan penghibahan, misalnya dengan syarat dengan cuma-cuma yaitu, tidak memakai pembayaran, disini orang lazim mengatakan adanya suatu '*formele schenking*' yaitu suatu penghibahan formil"⁵²

3. Mekanisme Pengalihan Hak atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah

⁵² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), 56

yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 - 1) Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

- a. Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
- b. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
- c. Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- d. Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.⁵³

Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat di Indonesia pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak pembuktian penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat.

Pengalihan hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan:

- a. Pengalihan hak milik terjadi karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

⁵³ Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), 144

- b. Pengalihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- c. Setiap pengalihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan orang asing yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya dan tanah jatuh pada negara.⁵⁴

4. Penguasaan Fisik dari Tanah

Untuk kelompok-kelompok masyarakat yang belum tersentuh administrasi dan hukum pertanahan yang lebih modern dan hanya mengenal ketentuan hukum adat mereka, alat bukti yang dapat digunakan meliputi pernyataan tentang penguasaan secara fisik atas tanah oleh yang bersangkutan dengan syarat bahwa penguasaan itu sudah berlangsung secara turun-temurun dan atas dasar itikad baik selama 20 tahun atau lebih, diperkuat dengan kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.

Berdasarkan doktrin dan yurisprudensi yang ada, surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum.³⁸ Namun demikian, surat di bawah tangan tetap dapat dijadikan sebagai alat bukti, dan hal ini tentu saja terkait dengan masalah tanda tangan dan kesaksian dalam surat tersebut. Dalam

⁵⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

kenyataan yang ada, tidak jarang alas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari.

Salah satunya adalah munculnya dua pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Terwujudnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah tidak lepas dari factor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan, dissinkronisasi peraturan yang ada.

Secara normatif, kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat aturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya. Surat pernyataan penguasaan secara fisik yang dibuatkan oleh pemohon pendaftaran tanah antara lain berisi:

- a. Bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya. Bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa.
- b. Bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- c. Jadi, jika seluruh syarat bagi sebuah surat di bawah tangan telah dipenuhi untuk dapat dijadikan dasar dalam penerbitan sertifikat hak milik

berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah maka surat di bawah tangan tersebut dapat dijadikan sebagai dasar penerbitan sertifikat dan memiliki kekuatan pembuktian.

Dalam kenyataan yang banyak terjadi, meskipun persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah dipenuhi, akan tetapi banyak persoalan yang tetap timbul sehubungan dengan penggunaan surat di bawah tangan sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik. Beberapa persoalan mengenai pertanahan yang sering terjadi ini adalah sebagai berikut:

- a. Dalam proses pendaftaran tanah secara massal, pihak Kantor Lurah atau kantor Desa biasanya membantu mengkoordinir pelaksanaan di lapangan termasuk dalam hal pembuatan surat-surat tanah bagi masyarakat yang belum memiliki surat tanah. Oleh karena waktu yang singkat dengan jumlah pemohon yang banyak maka pihak Kantor Kelurahan hanya sekedar menandatangani tanpa mempelajari kebenaran surat tanah yang diajukan, bahkan untuk seluruh masyarakat, surat tanah mereka ditandatangani saksi yang sama yaitu 2 (dua) orang dari aparat desa atau kelurahan. Kebenaran surat tanah ini menjadi sulit untuk dijamin karena proses yang cepat dan tidak teliti.
- b. Keberadaan surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik tetap diakui dalam peraturan-Pemerintah No. 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik dan dapat memiliki kekuatan pembuktian maka surat di bawah tangan tersebut harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dari pendahulu-pendahulunya dengan syarat:

- 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh esaksian oleh orang yang dapat dipercaya. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.
- 2) Keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai orang tertua adat setempat dan atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak

mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.