

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli atau perdagangan dalam bahasa Arab, yaitu *al-Bay'* berarti menjual, mengganti, dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Kata *al-Bay'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-Syira'* (beli). Dengan demikian, maka kata *al-Bay'* berarti “jual”, tetapi sekaligus juga berarti “beli”. Persoalan jual beli dalam fikih Islam dibahas secara luas oleh ulama fikih, sehingga dalam berbagai literatur ditemukan pembahasan dengan topik kitab *al-Buy'* (kitab jual beli).¹

Dalam buku *Fiqh Muamalah* karya Prof. Dr. H. Hendi Suhendi, perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*,² sebagaimana Allah swt. berfirman QS Fathir /35: 29.

الْمُقَامَةِ مِنَ فَضْلِهِ لَا يَمَسُّنَا فِيهَا نِصَبٌ وَلَا يَمَسُّنَا فِيهَا لُغُوبٌ الَّذِي

Terjemahnya:

Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezki yang Kami anuge- rahkan kepada mereka dengan diam-diam

¹Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3 (Cet. I.; PT. Ichtiar Baru Van Hoeve : Jakarta 1996).827

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Cet. VI; Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010).67

*dan terang-terangan, mereka it mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.*³

Jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut *al-ba'I* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah al-Zuhaily mengartikan secara bahasa dengan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata *al-Ba.i* dalam Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *al-Syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-ba'I* berarti jual, tetapi sekalius juga berarti beli.⁴

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang masing definisi sama. Sebagian ulama lain memberi pengertian :

a. Sayyid Sabiq

Ia mendefinisikan bahwa jual beli ialah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan. Dalam definisi tersebut harta dan, milik, dengan ganti dan dapat dibenarkan. Yang dimaksud harta dalam definisi diatas yaitu segala yang dimiliki dan bermanfaat, maka dikecualikan yang bukan milik dan tidak bermanfaat. Yang dimaksud dengan ganti agar dapat dibedakan dengan hibah (pemberian),

³Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: CV. Kathoda, 2005).620

⁴ Al-Zuhaily Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Damaskus, 2005), juz 4.

sedangkan yang dimaksud dapat dibenarkan (*ma'dzun fih*) agar dapat dibedakan dengan jual beli yang terlarang.

b. Ulama hanafiyah

Beliau mendefinisikan bahwa jual beli adalah saling tukar harta dengan harta lain melalui Cara yang khusus. Yang dimaksud ulama hanafiyah dengan kata-kata tersebut adalah melalui ijab qabul, atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli

c. Ibn Qudamah

Menurutnya jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Dalam definisi ini ditekankan kata milik dan kepemilikan, karena ada juga tukar menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki seperti sewa menyewa.⁵

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara ridha di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati. Inti dari beberapa pengertian tersebut mempunyai kesamaan dan mengandung hal-hal antara lain :

⁵ *Ibid*

- a. Jual beli dilakukan oleh 2 orang (2 sisi) yang saling melakukan tukar menukar
- b. Tukar menukar tersebut atas suatu barang atau sesuatu yang dihukumi seperti barang, yakni kemanfaatan dari kedua belah pihak.
- c. Sesuatu yang tidak berupa barang/harta atau yang dihukumi seperti halnya tidak sah untuk diperjualbelikan.
- d. Tukar menukar tersebut hukumnya tetap berlaku, yakni kedua belah pihak memilikisesuatu yang diserahkan kepadanya dengan adanya ketetapan jual beli dengan kepemilikan abadi.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Islam mengatur perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhannya, yaitu dalam kegiatan bisnis yang membawa kemaslahatan. Berdasarkan hal itu, Islam telah menawarkan beberapa aturan dasar dalam transaksi, perjanjian, atau mencari kekayaan sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

QS Al-Baqarah/2: 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ إِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ أَذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِنْ قَبِيلِهِ الضَّالِّينَ

Terjemahnya:

tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. dan

berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat.⁶

QS Al-Baqarah/2: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ أَيْتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ الْمَسَّ
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ اللَّهُ الْبَيْعَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
 مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ أَنْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ اللَّهُ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
 النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Terjemahnya:

orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

[174] Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

[175] Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.

[176] Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.⁷

Kata البيع (penjualan atau barter) secara lebih umum dipakai untuk perdagangan dan perniagaan serta berbagai macam transaksi.

⁶ Ibid,38.

⁷ Ibid.58

Sedangkan kata masih ada perbedaan pendapat. Menurut Ibnu Katsir, Umar bin Khattab masih menemukan beberapa kesulitan mengenai hal ini, karena Rasulullah saw. Telah berpulang sebelum persoalan ini dapat dituntaskan secara rinci. Dalam bahasa yang paling keras, riba dikutuk dan dilarang karenanya mereka sama dengan orang gila.⁸ QS An-Nisa/4: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*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[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁹

Dalam ayat ini telah terdapat larangan bagi orang-orang yang beriman dari memakan harta sesamanya secara batil, dan dijelaskan bentuk keuntungan yang halal dalam pemutaran harta, yaitu perdagangan yang dilakukan dengan suka sama suka. Perniagaan merupakan jalan tengah yang bermanfaat antara produsen dan konsumen yang dilakukan dengan memasarkan barang. Dengan demikian, terdapat usaha untuk memperbaiki produk dan memudahkan perolehannya sekaligus. Jadi perniagaan ini berarti pelayanan antara kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat melalui perniagaan. Perolehan manfaat yang didasarkan

⁸ Abdullah Yusuf Ali, *Qur'an Terjemahan dan Tafsirnya* (Cet. I.; Pustaka Firdaus : Jakarta, 1993).111.

⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*.107.

pada kemahiran dan kerja keras, tetapi pada waktu yang sama dapat saja diperoleh keuntungan atau kerugian.¹⁰

Ibnu Katsir dalam tafsirnya menjelaskan bahwa Allah swt. melarang hamba-hambanya yang mukmin memakan harta sesamanya dengan cara yang batil dan caracara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar syariat seperti riba, perjudian, dan yang serupa dengan itu dari macam-macam tipu daya yang tampak seakan-akan sesuai dengan hukum syariat. Allah swt. mengecualikan dari larangan ini pencarian harta dengan jalan perniagaan yang dilakukan atas dasar suka sama suka oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.¹¹

b. Hadits

الْوَالِدُ
الْعَزِيزُ
سَعِيدٌ
يَقُولُ
لِلَّهِ
اللَّهُ عَلَيْهِ
الْمَدِينِيُّ
أَبِيهِ
بَيَّ

Artinya:

Telah meriwayatkan kepada kami al-Abbas bin al-Walid al-Dimasyqi telah meriwayatkan kepada kami Marwan bin Muhammad telah meriwayatkan kepada kami Abdul al-Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih al-Madini dari ayahandanya berkata, saya telah mendengar Abu Sa'id al-Khudri berkata, telah

¹⁰ Sayyid Quthb, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, jilid 2, terj. As'ad Yasin, Abdul azis Salim Basyarakil, Muchthob Hamzah, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an: Dibawah Naungan Al-Qur'an*, jilid 2 (Jakarta: Gema Insani, 2001). 341-342.

¹¹ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, terj. Salim Bahreisy dan Said Bahreisy, (Cet. I; Kuala Lumpur: Victory Agencie, 1998). 361.

*bersabda Rasulullah saw. sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka.*¹²

Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Jarir dari Maimun bin Muhran bahwa Rasulullah saw. bersabda:

“Jual beli hendaklah berlaku dengan rela dan suka sama suka dan pilihan sesudah tercapai persetujuan. Dan tidaklah halal bagi seorang muslim menipu sesama muslimnya.”¹³

c. Kaidah Fikih

Dalam fikih muamalah, hukum asal sesuatu itu dibolehkan selama tidak ada dalil yang mengharamkan. Pada dasarnya dalam hal-hal yang sifatnya bermanfaat bagi manusia hukumnya adalah boleh dimanfaatkan.

“Hukum asal segala sesuatu itu adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya”.¹⁴

Adat kebiasaan suatu masyarakat dibangun atas dasar nilai-nilai yang dianggap oleh masyarakat tersebut. Nilai-nilai itu diketahui, dipahami, disikapi, dan dilaksanakan atas dasar kesadaran masyarakat tersebut.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

¹² Syaikh Salim bin ‘Ted al-Hilali, *Mausuu’ah al-Manaahisy Syat’iyyah fii Shahiihis Sunnah an-Nabawiyah*, Jilid 2, terj. Abu Ihsan al-Atsari, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur’an dan As-Sunnah*, Jilid 2, 248.

¹³ Ibnu Katsir, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 2 (Cet. 1; Kuala Lumpur: Victoty Agnecia, 1998).362

¹⁴ A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis* (Cet. III: Kencana; Jakarta, 2010).51

Suatu jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh syara'. Mengenai rukun dan syarat jual beli, para ulama berbeda pendapat. Dalam menentukan rukun jual beli ini terdapat perbedaan pendapat ulama mazhab Hanafi dan jumhur ulama. Rukun jual beli menurut ulama mazhab Hanafi hanya satu, yaitu ijab dan kabul. Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan (keridaan) kedua belah pihak untuk berjual beli. Namun karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sering tidak kelihatan, maka diperlukan indikator yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak. Indikator ini bisa tergambar dalam ijab dan kabul, atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang.¹⁵

Hal ini berbeda dengan pendapat jumhur ulama yang menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:¹⁶

- a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli);
- b. *Sighat* (lafal ijab dan kabul);
- c. Ada barang yang dibeli;
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

Adapun syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama adalah sebagai berikut:¹⁷

¹⁵ Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3. 828.

¹⁶ *Ibid*, 828.

¹⁷ Misbahuddin, *E-Commerce dan Hukum Islam* (Cet. Ix: Alauddin University Press; Jakarta ,

a. Orang yang berakad

Ulama fikih sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat berikut:

i. Berakal.

Jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut mazhab Hanafi, apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat, dan sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan, atau menghibahkannya, maka tindakan hukumnya tidak dibenarkan menurut hukum Islam. Transaksi yang dilakukan anak kecil yang *mumayyiz* yang mengandung manfaat dan mudarat sekaligus, seperti jual beli, sewa-menyewa, dan perserikatan dagang, dipandang sah, menurut hukum dengan ketentuan bila walinya mengizinkan setelah dipertimbangkan dengan sematang-matangnya. Jumhur ulama berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah akil *baligh* dan berakal. Apabila orang yang berakad itu masih *mumayyiz*, maka jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.

ii. Orang yang melakukan akad itu, adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak sebagai pembeli dan penjual dalam waktu yang bersamaan.

b. Syarat yang terkait dengan ijab kabul

Ulama fikih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat akad berlangsung. Ijab dan kabul harus diungkapkan secara jelas dalam transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli dan sewa-menyewa, dan akad nikah.¹⁸ Terhadap transaksi yang sifatnya mengikat salah satu pihak, seperti wasiat, hibah, dan wakaf, tidak perlu kabul, karena akad seperti ini cukup dengan ijab saja. Bahkan menurut Ibnu Taimiyah dan ulama yang lainnya, ijab pun tidak diperlukan dalam masalah wakaf. Apabila ijab dan kabul telah diucapkan dalam akad jual beli, maka pemilikan barang dan uang telah berpindah tangan. Barang yang berpindah tangan itu menjadi milik pembeli dan nilai tukar atau uang berpindah tangan menjadi milik penjual. Ulama fikih mengemukakan bahwa syarat ijab dan kabul itu adalah sebagai berikut:¹⁹

i. Orang yang mengucapkannya telah akil baligh dan berakal atau telah berakal.

¹⁸ Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3.829.

¹⁹ Misbahuddin, *E-Commerce dan Hukum Islam* (Cet. Ix: Alauddin University Press; Jakarta, 2012)..121.

- ii. Kabul sesuai dengan ijab. Misalnya, penjual mengatakan: Saya jual tas ini seharga sepuluh ribu, lalu pembeli menjawab: Saya beli dengan harga sepuluh ribu;
- iii. Ijab dan kabul dilakukan dalam satu majlis. Maksudnya, kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli hadir dan membicarakan masalah yang sama. Apabila penjual mengucapkan ijab, lalu pembeli beranjak sebelum mengucapkan kabul atau pembeli melakukan aktivitas lain yang tidak terkait dengan masalah jual beli, kemudian ia mengucapkan kabul, maka menurut kesepakatan ulama fikih, jual beli ini tidak sah, sekalipun mereka berpendirian bahwa ijab tidak harus dijawab langsung dengan kabul. Dalam hal ini, ulama mazhab Hanafi dan mazhab Maliki mengatakan bahwa antara ijab dan kabul boleh saja diantarai oleh waktu dengan perkiraan bahwa pihak pembeli memiliki kesempatan berpikir. Namun, ulama mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali berpendapat bahwa jarak antara ijab dan kabul jangan terlalu lama, karena dapat menimbulkan dugaan bahwa objek pembicaraan telah berubah. Pada zaman sekarang, perwujudan ijab dan kabul tidak lagi diucapkan, akan tetapi dilakukan dengan tindakan pembeli mengambil barang dan membayar uang, serta tindakan penjual menerima uang dan menyerahkan barang

tanpa ucapan apapun. Misalnya, jual beli di super market, mall, dan toko-toko lainnya. Jual beli ini dalam fikih Islam disebut dengan *bay' al-mu'atah*.²⁰ Terdapat perbedaan pendapat ulama fikih dalam perwujudan ijab dan Kabul melalui tindakan seperti ini. Jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli seperti ini, hukumnya boleh, apabila hal tersebut sudah merupakan kebiasaan suatu masyarakat dalam suatu negeri, karena hal tersebut telah ada unsur rida (suka sama suka) dari kedua belah pihak sesuai dengan yang terkandung dalam QS. An-Nisa /4: 29.

Perilaku mengambil barang dan membayar harga barang oleh pembeli telah menunjukkan ijab dan kabul dan telah mengandung unsur kerelaan. Menurut mazhab Syafi'i (kecuali Imam Nawawi dan al-Bugawi) tetap mensyaratkan adanya ucapan yang jelas atau paling tidak sindiran melalui kalimat ijab dan kabul, karena itu dalam pandangan mereka *bay' al-mu'atah* tidak sah, baik transaksi itu dalam jumlah yang besar maupun yang kecil. Alasan mereka adalah unsur terpenting dari jual beli adalah unsur kerelaan, karena itu ia perlu dinyatakan lewat bentuk lisan atau kata-kata.²¹ Pandangan mazhab Syafi'i ini terlalu formalistik dan sederhana. Dimana

²⁰ *Ibid*,122.

²¹ Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3. 830.

pandangan klasik ini mencerminkan zamannya pada saat itu. Dalam era ilmu pengetahuan dan teknologi modern dewasa ini, sepertinya akan mendapat kesulitan untuk menerapkannya karena dengan kecanggihan teknologi, suatu transaksi dapat dilakukan tanpa berhubungan sama sekali dengan seseorang atau tanpa adanya tawar-menawar, sebagaimana yang berlaku dalam pasar-pasar swalayan.

c. Syarat nilai tukar (harga barang)

Unsur terpenting dalam jual beli adalah nilai tukar dari barang yang dijual. Terkait dengan masalah tukar ini, ulama fikih membedakan *as-samn* dengan *as-si'r*. Menurut ulama, *as-samn* adalah harga pasar yang berlaku ditengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkan *as-si'r* adalah modal barang yang sebenarnya diterima para pedagang sebelum dijual ke konsumen. Dengan demikian, harga barang itu ada dua, yaitu harga antar pedagang dan harga antara pedagang dan konsumen (harga jual dipasar). Harga yang dapat dipermainkan oleh pedagang adalah *as-samn*. Ulama fikih mengemukakan syarat *as-samn* sebagai berikut:

- i. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- ii. Dapat diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila

harga barang itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.

- iii. Apabila jual beli itu dilakukan secara barter (*al-muqayyadah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara', seperti babi dan khamar karena kedua jenis benda ini tidak bernilai dalam syara'.

4. Macam-macam Jual Beli

Jual beli secara umum berdasarkan pertukarannya, dibagi menjadi empat macam, yaitu:²²

- a. Jual beli *salam* (pesanan), yaitu jual beli melalui pesanan dengan cara menyerahkan terlebih dahulu uang muka, kemudian barangnya diantar belakangan.
- b. Jual beli *muqayadhah* (barter), yaitu jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, seperti menukar baju dengan sepatu.
- c. Jual beli *muthlaq*, yaitu jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat pertukaran, seperti uang.
- d. Jual beli alat penukar dengan alat penukar, yaitu jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar dengan alat penukar lainnya, seperti uang perak dan uang kertas.

Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *salam* (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam

²² Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah*.65.

adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

Dalam salam berlaku semua syarat-syarat jual beli dan syarat-syarat tambahannya seperti berikut:²³

- a. Ketika melakukan akad *salam*, disebutkan sifat-sifatnya yang mungkin dijangkau oleh pembeli, baik berupa barang yang dapat ditakar, ditimbang, maupun diukur;
- b. Dalam akad harus disebutkan segala sesuatu yang bisa mempertinggi dan memperendah harga barang itu, umpamanya benda tersebut berupa kapas, sebutkan jenis kapasnya, kalau kain, sebutkan jenis kainnya. Pada intinya sebutkan semua identitas yang dikenal oleh orang-orang yang ahli dibidang ini yang menyangkut kualitas barang tersebut;
- c. Barang yang akan diserahkan hendaknya barang-barang yang biasa dipasarkan;
- d. Harga hendaknya dipegang ditempat akad berlangsung.

Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari

²³ H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*. 76.

curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Sementara itu, merugikan dan menghancurkan harta benda seseorang tidak diperbolehkan, seperti penjualan buah anggur dan apel serta yang lainnya yang berada didalam tanah adalah batal, sebab hal tersebut merupakan perbuatan *gharar*, sebagaimana Rasulullah saw. bersabda:

“Bahwasanya Nabi saw melarang kita menjual buah-buahan sebelum nyata baiknya. Larangan tersebut berlaku terhadap si penjual dan si pembeli”.²⁴

Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, yaitu dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan. Akad yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.

Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat menyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya via pos dan giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis akad, tetapi melalui pos dan giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara'. Dalam pemahaman sebagian ulama, bentuk ini hampir sama dengan bentuk

²⁴ Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Koleksi Hadits-hadits Hukum* (Cet. III : Pustaka Rizki Putra; Semarang, 2001).53.

jual beli salam, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majelis akad, sedangkan dalam jual beli via pos dan giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad. Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah mu'athah, yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab kabul, seperti seseorang mengambil sabun yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilakukan tanpa sighthat ijab kabul antara penjual dan pembeli, menurut sebagian ulama Syafi'iyah tentu hal ini dilarang, sebab ijab kabul sebagai rukun jual beli.

B. Konsep *Maqosid Syari'ah*

1. Pengertian *Maqosid Syari'ah*

Untuk memahami tentang *maqashid syari'ah*, perlu diketahui terlebih dahulu pengertiannya baik secara bahasa maupun secara istilah. Secara bahasa *maqashid syari'ah* merupakan gabungan dari dua kata, yaitu *maqashid* dan *syari'ah*. Menurut bahasa *maqashid* adalah bentuk jamak dari *maqshad* yang diartikan dengan makna “maksud” atau “tujuan”. Sedangkan kata *syari'ah*, secara kebahasaan kata *syari'ah* pada dasarnya dipakai untuk sumber air yang dimaksudkan untuk diminum. Kemudian orang Arab memakai kata *syari'ah* untuk pengertian jalan yang lurus. Hal itu adalah dengan memandang bahwa

sumber air adalah jalan yang lurus yang membawa manusia kepada kebaikan.²⁵

Abdul Wahhab Khallaf menegaskan bahwa, maqâshid syariah dapat dijadikan sebagai alat bantu untuk memahami redaksi al Qurʻan dan al Sunnah, menyelesaikan dalil-dalil yang bertentangan, dan yang sangat penting lagi adalah untuk menetapkan hukum terhadap tahap yang tidak tertampung oleh al Qurʻan dan Sunnah secara kajian kebahasaan. Metode istimbath seperti qiyas, istihsan dan masalah mursalah adalah metode-metode pengembangan hukum Islam yang didasarkan atas maqâshid syariah. Qiyas misalnya, baru bisa dilaksanakan bilamana dapat ditentukan maqâshidnya yang merupakan alasan logis (*illat*). Contoh, diharamkannya minuman khamar (QS. Al Maidah : 90). Dari hasil penelitian ulama ditemukan bahwa maqâshid syariah dari diharamkannya khamar ialah karena sifat memabukkannya yang merusak akal pikiran.²⁶

Secara ontologi *maq sid al-syar 'ah* dilihat sebagai motivasi *al-Sy ri,, (al-gharad/al-b ,,ith/al-muharrik)*, namun dibatasi dalam hal pensyariatan. Secara epistemologis,²⁷ *maq sid* dalam wilayah pensyariatan masih dalam jangkauan pengetahuan manusia. Secara epistemologis manusia bisa membuktikan kebenaran *maq sid al-Sy ri,,* berdasar maslahat yang terwujud dari hukum. Cikal bakal

²⁵ Manna al-Qathtan, *Tarikh Tasyri' al-Islami*, (Kairo: Maktabah Wahbah, 2001), 13.

²⁶ Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 237.

²⁷ Rizal Mustansyir, Misnal Munir, *Filsafat Ilmu* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), 16.

lahirnya *maqâshid syariah* diawali oleh al Juwaini. Di tangan al-Juwaini banyak bermunculan istilah-istilah baru maqâshid semisal: *al-kulliyât*, *al-mashâlih al-‘ammah*, *al-istishlâh* dan sebagainya. Al-Juwaini juga sebagai ulama yang pertama membagi konsep “kemaslahatan” menjadi tiga: *al-dlarûriyyât* (primer), *alhâjiyyât* (sekunder) dan *al-tahsîniyyât* (tersier). Di tangan beliau inilah lahir kaidah: *al-hâjah al-‘Âmmah tunzal manzilah al-dlarûrah al-khamsah* (kebutuhan yang bersifat umum menempati posisi lima kemaslahatan primer).

maqâshid menjadi dua hal pokok; *qashd al-syari*” (maksud dari *syari*”/Allah dan rasul-Nya) dan *qashd al-mukallaf* (maksud dari manusia sebagai objek *taklif*). *Qashd al Syari*”, dibagi menjadi empat bagian, yaitu;²⁸

- a. *Qashd al syari*” *fi wadh*”*i al-Syari*”*ah* (maksud syari” dalam menurunkan syariat); Menurut al-Syathibi, syariat yang diturunkan oleh syari” adalah untuk merealisasikan kemaslahatan manusia dan menghindarimafsadat. Kemaslahatan itu sendiri kemudian terbagi menjadi tiga kebutuhan, yaitu; *dharuriat* (primer), *haajiyat* (sekunder) dan *tahsiniat* (tersier). Untuk yang pertama adalah sesuatu yang harus ada demi terwujudnya kehidupan manusia. Seperti beragama, makan, minum, nikah, belajar, dan lain-lainnya,

²⁸ Al- Syatiby, *al-Muwafaqat fi Ushul al- Syari*”*ah*, (Kairo: Mustafa Muhammad,t.th.), jilid II,2-3

yang terangkum dalam 5 bagian ; *hifdzu al-din* (agama), *al-nafs* (jiwa), *an-nasl* (keturunan), *al-mal* (harta) dan *al-.,aql* (akal). Sedangkan cara untuk melestarikannya adalah dengan 2 cara yaitu; *hifdzuha min nahiyah al-wujud* (menjaga hal-hal yang dapat melanggengkan keberadaannya) dan *hifdzuha min nahiyah al-.,adam* (mencegah hal-hal yang dapat menghilangkannya). Sebagai contoh; untuk menjaga agama, kita harus beragama dan melaksanakan ibadah sholat, zakat, dan sebagainya. Dan untuk mencegah hilangnya agama disyariatkan berjihad, memerangi orang murtad dan mencegah hal-hal bid'ah. Sementara untuk masalah haajiyat adalah sesuatu yang sebaiknya ada untuk menghindari kesulitan dalam melaksanakannya. Seperti shalat jama dan qashar bagi musafir. Sedangkan *masalahah tahsinah* adalah sesuatu yang sebaiknya ada demi melestarikan akhlak yang baik. Kalau sesuatu ini tidak ada, maka tidak akan menimbulkan kerusakan atau hilangnya sesuatu juga tidak akan menimbulkan *masyaqah* dalam melaksanakannya, hanya saja dinilai tidak pantas dan tidak layak menurut ukuran tata krama dan kesopanan. Contohnya adalah menutup aurat dan menghilangkan najis.

- b. *Qashd al-syari" fi wadh"i al-Syari"ah* li al-ifham (maksud syari" dalam menurun kan syariat supaya bisa dipahami) ; Yaitu untuk dapat memahami maksud syariat harus terlebih dahulu menguasai bahasa Arab, sebagai bahasa diturunkannya syariat. Disisi lain,

syariat ini mempunyai karakter *ummiah* sehingga dapat dipahami secara sederhana oleh tiap orang dan tidak terlalu membutuhkan kemampuan khusus seperti penguasaan matematika, fisika atau biologi.

- c. *Qashd al-syari'' fi wadh''i al-Syari''ah li al-taklif bimughtadhoha* (maksud syari''dalam menurunkan syariat untuk dilaksanakan sesuai dengan permintaan syari''); Untuk itu syari tidak pernah menetapkan syariat di atas kadar kemampuan manusia. Sedangkan taklif yang terdapat kesulitan didalamnya, al-Syathibi cenderung berpendapat bahwa pada dasarnya tujuan syari'' menetapkan syariat bukan untuk menciptakan kesulitan itu sendiri, melainkan untuk manfaat lebih besar yang ada dibalik kesulitan itu. Sebagaimana missal perintah untuk mengeluarkan sebagian harta (zakat). Tujuan utama dari syariat ini bukanlah untuk mengurangi harta manusia, melainkan untuk menciptakan keadilan sosial dan menumbuhkan sikap empati sesama manusia.
- d. *ashd al-syari'' fi dukhul al-mukallaf tahta ahkam al-Syari''ah*; Inti dari pembahasan ini adalah tujuan syari agar bagaimana menarik manusia itu masuk kepada syariat, supaya terhindar dari perbuatan menuruti hawa nafsu, sehingga bisa menjadi hamba Allah yang ikhtiyaran (bebas melakukan pilihan), dan bukan karena idhtiraran (terpaksa). Sedangkan untuk kategori kedua *qasd al-mukallaf* (maksud dari manusia sebagai objek *taklif*), Ia menjelaskan bahwa

perbuatan seorang manusia harus sesuai dengan tuntutan syari, dalam artian apabila manusia itu melakukan perbuatan di luar panduan syariat maka perbuatannya batil, tidak diterima di sisi Allah.

2. Dasar Hukum *Maqosid Syari'ah*

Dalam Al-Qur'an Allah swt.menyebutkan beberapa kata syari'at diantaranya sebagai mana yang terdapat dalam QS.al-Jassiyah/45:18 dan asy-Syura/42:13 :

جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ أَتَّبِعُهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ

Terjemahnya:

kemudian Kami jadikan kamu berada di atas suatu syariat (peraturan) dari urusan (agama itu), Maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti hawa nafsu orang-orang yang tidak mengetahui..

﴿شَرَعَ لَكُمْ مِّنَ الدِّينِ مَا وَصَّىٰ بِهِ نُوحًا وَالَّذِي أَوْحَيْنَا إِلَيْكَ وَمَا وَصَّيْنَا بِهِ إِبْرَاهِيمَ وَمُوسَىٰ وَعِيسَىٰ أَنْ أَقِيمُوا الدِّينَ وَلَا تَتَفَرَّقُوا فِيهِ كَبُرَ عَلَى الْمُشْرِكِينَ مَا تَدْعُوهُمْ إِلَيْهِ اللَّهُ يَجْتَبِي إِلَيْهِ مَنْ يَشَاءُ وَيَهْدِي إِلَيْهِ مَنْ يُنِيبُ﴾

Terjemahnya:

Dia telah mensyari'atkan bagi kamu tentang agama apa yang telah diwasiatkan-Nya kepada Nuh dan apa yang telah Kami wahyukan kepadamu dan apa yang telah Kami wasiatkan kepada Ibrahim, Musa dan Isa Yaitu: Tegakkanlah agama[1340] dan janganlah kamu berpecah belah tentangnya. Amat berat bagi orang-orang musyrik agama yang kamu seru mereka kepadanya. Allah menarik kepada agama itu orang yang dikehendaki-Nya dan memberi petunjuk kepada (agama)-Nya orang yang kembali (kepada-Nya)

Yang dimaksud: agama di sini ialah meng-Esakan Allah s.w.t., beriman kepada-Nya, kitab-kitab-Nya, rasul-rasul-Nya dan hari akhirat serta mentaati segala perintah dan larangan-Nya.

قُلْ
 الْفَوَاحِشَ مَا ظَهَرَ مِنْهَا وَمَا بَطَنَ وَالْإِثْمَ الَّذِي يَبْتَغِي بَعْضُهُ الْآخَرَ
 تُشْرِكُوا بِاللَّهِ مَا لَمْ يُنَزَّلْ بِهِ سُلْطَانًا وَأَنْ تَقُولُوا عَلَى اللَّهِ مَا لَا تَعْلَمُونَ

Terjemahan :

Katakanlah: "Tuhanku hanya mengharamkan perbuatan yang keji, baik yang nampak ataupun yang tersembunyi, dan perbuatan dosa, melanggar hak manusia tanpa alasan yang benar, (mengharamkan) mempersekutukan Allah dengan sesuatu yang Allah tidak menurunkan hujjah untuk itu dan (mengharamkan) mengada-adakan terhadap Allah apa yang tidak kamu ketahui."

Asy-Syatibi menyebutkan beberapa hal untuk mengenali maqashid

syariah yaitu:

- a. Memahami Maqashid Syariah sesuai dengan ketentuan bahasa Arab karena nash-nash Al-Qur'an dan Al-Hadis menggunakan bahasa Arab.
- b. Memahami *Al-Awamir wa an-nawahi* (perintah dan larangan) Allah Swt. Karena dibalik perintah atau larangan terkandung maksud dan tujuan.
- c. Mengetahui *'Illat* dalam setiap perintah dan larangan Allah Swt. Karena dengan mengetahui *'Illat*, maka akan mengenalkan pada hikmah dan maqashid dalam perintah dan larangan Allah Swt.
- d. *Maqashid ashliyah wa maqashid taba'iyah* (maqashid inti dan maqashid pelengkap). Misalnya dalam shalat, maqashid aslinya adalah ketundukan kepada Allah Swt., dan maqashid pelengkap di antaranya mewujudkan hati yang bersih. Dengan mengetahui *maqashid taba'iyah* (maqashid pelengkap), maka akan diketahui *maqashid ashliyah* (maqashid inti).

- e. *Sukur syaari'* (Allah Swt. tidak menjelaskan hukum tertentu) khususnya dalam masalah ibadah, misalnya ketika Allah Swt. menjelaskan tata cara ibadah tertentu, maka selebihnya adalah bid'ah, dan itu salah satu maqashidnya.
- f. *Istiqro* (meneliti hukum dalam masalah *furu* (masalah-masalah detail hukum) untuk menemukan satu *maqashid* (tujuan) dan '*illat* yang menjadi titik persamaan seperti *kulliyatu al-khomsah* (5 hajat manusia) yang dihasilkan dari *istiqro* tersebut. Kelima hajat manusia tersebut yakni:
- i. Hifz ad-din(melindungi agama)
 - ii. Hifz an-Nafs(melindungi jiwa)
 - iii. Hifz al-'Aql(melindungi pikiran)
 - iv. Hifz al-Mal(melindungi harta)
 - v. *Hifz an-Nasl* (melindungi keturunan)

Kelima kebutuhan ini bertujuan memenuhi tujuan-tujuan berikut, yaitu:

- i. *Dharuriyat*, yaitu kebutuhan wajib agar terpenuhinya kebutuhan dunia dan akhirat, yang jika ditinggalkan maka akan membuat kehidupan ini menjadi rusak.
 - ii. *Hajiyat*, yaitu kebutuhan yang meringankan beban *masyaqah* (kesulitan) setiap manusia.
 - iii. *Tahsinat*, kebutuhan pelengkap.
- g. *Masalik at-ta'lil* (cara mengetahui '*illat*), yaitu dengan menggunakan *ijma'*, *nash*, *tanbih* dan *munasabah*. Terkhusus *tanbih* dan

munasabah. Terkhusus *tanbih* dan *munasabah* itu biasanya digunakan untuk mengungkap *maqashid juz'iyah* (maqashid khusus) dan bukan *maqashid 'ammah* (maqashid umum).

Sesungguhnya Allah SWT, tidak menciptakan sesuatu kecuali untuk tujuan tertentu, ia juga memberi atau tidak memberi kecuali untuk target tertentu, begitu pula ia tidak menambah atau mengurangi sesuatu kecuali atas hikmah tertentu pula. Ketentuan tersebut berlaku dalam seluruh bagian/bidang dalam syariat Islam, baik itu ketentuan-ketentuan Allah yang berhubungan dengan ibadah, muamalah dan ketentuan Allah dalam bidang lainnya Hal ini ditegaskan oleh Imam asy-Syatibi dan ath-Thahir ibnu 'Asyur: '*Sesungguhnya secara prinsip, ketentuan ibadah itu mu'allalah (memiliki 'ilat), walaupun dalam ketentuan detailnya lebih banyak tidak mu'allalah (tidak dijelaskan 'illatnya)*'.

Jadi, tidak hanya ketentuan-ketentuan muamalah yang memiliki 'illat dan tujuan (*maqashid*), tetapi juga ketentuan-ketentuan ibadah seperti yang ada dalam firman Allah Swt QS at-Taubah/9:103 :QS at-Taubah/9:103

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ لَهُمْ
اللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

Terjemahnya :

ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka dan mendoalah untuk mereka. Sesungguhnya doa kamu itu (menjadi) ketenteraman jiwa bagi mereka. dan Allah Maha mendengar lagi Maha mengetahui.

Dalam ayat ini Allah menegaskan tujuan disyariatkannya zakat yang termasuk dalam kategori ibadah. Ketentuan ibadah yang tidak ber'illat itu sesungguhnya bukan karena tidak dijelaskan oleh Allah Swt, untuk tujuan ketundukan hamba kepada Allah Swt. Tidak boleh menetapkan atau menafikan Maqashid syariah kecuali atas dasar dalil. Oleh karena itu, menisbatkan suatu *maqshad* (tujuan hukum) atas hukum tertentu dalam syariat islam itu sama halnya menisbatkan sebuah perkataan dan hukum kepada Allah Swt.²⁹

Karena syariat ini adalah syariat Allah Swt, dan setiap target dalam syariat islam itu adalah target Allah Swt. Jika maqashid syariah itu tidak berdalil, maka itu sama halnya berdusta kepada Allah Swt, karena mengisbatkan sesuatu yang bukan hukum Allah Swt dan ini terlarang sebagaimana firman Allah Swt QS al -Isra'/17:36 :

تَقْفُ مَا لَيْسَ لَكَ بِهِ عِلْمٌ إِنَّ السَّمْعَ الْبَصَرَ الْفُؤَادَ
أُولَئِكَ كَانَ عَنْهُ مَسْئُولًا

Terjemahnya:

Dan janganlah kamu mengikuti apa yang kamu tidak mempunyai pengetahuan tentangnya. Sesungguhnya pendengaran, penglihatan dan hati, semuanya itu akan diminta pertanggung jawaban.

3. Macam-macam *Maqosid* Syari'ah

²⁹ Oni Sahroni dan Adiwarmann A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih dan Ekonomi*, 54.

Tujuan Allah SWT mensyari'atkan hukum-Nya adalah untuk memelihara kemaslahatan manusia, untuk menghindari mafsadat, ataupun gabungan keduanya sekaligus³⁰, baik di dunia maupun di akhirat. Tujuan tersebut hendak dicapai melalui taklif, yang pelaksanaannya sangat tergantung pada pemahaman sumber hukum yang utama, al-Qur'an dan Hadits. Dalam rangka mewujudkan kemaslahatan di dunia dan di akhirat, berdasarkan penelitian para ahli ushul fiqh, ada lima unsur pokok yang harus di pelihara dan diwujudkan. Kelima pokok tersebut adalah agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Seorang mukallaf akan memperoleh kemaslahatan, manakala ia dapat memelihara kelima aspek pokok itu, sebaliknya ia akan merasakan adanya mafsadat, manakala ia tidak dapat memeliharanya dengan baik.

Maslahah yang menjadi prinsip dalam *maqashid syari'ah* dengan memandang hubungannya dengan kelompok atau perorangan terbagi pada dua pembagian. Yaitu:

- a. *Maslahat kulliyah*, yaitu maslahat yang kembali kepada seluruh umat atau jemaah yang besar berupa kebaikan dan manfaat, seperti menjaga Negara dari musuh, menjaga umat dari perpecahan, menjaga agama dari kerusakan.
- b. *Maslahat al-juz'iyah al-khashshah*, yaitu masalah perseorangan atau perseorangan yang sedikit, seperti pensyari'atan dalam bidang

³⁰ Saifuddin Abi al-Hasan Ali ibn Ali ibn Muhammad al-Amidi, *al-ihkan fi Ushulul Ahkam*, (Beirut: Dar al-kitab al-Ilmiyah, tth), Juz III, 237

mu'amalah, yaitu hubungan antara individu dengan individu yang lain.

Kemudian, apabila masalah tersebut dipandang dari segi kekuatan yang timbul dari dirinya dan bekas yang dihasilkan, terbagi kepada tiga tingkatan, yaitu:

- a. *Dharuriyyat Maslahat dharuriyyat* adalah sesuatu yang mesti ada dalam rangka melaksanakan kemaslahatan atau dengan kata lain bahwa *dharuriyyat* adalah kemaslahatan yang tergantung terhadap adanya masalah tersebut kehidupan manusia pada agama dan dunianya. Yaitu dengan perkiraan apabila hal itu tidak ada, kemaslahatan dunia tidak akan terlaksana dan menjadi rusak dan binasa, dan di akhirat tidak mendapat kebahagiaan bahkan akan mendapatkan siksa.³¹

Dalam bentuk *dharuriyyat* ini, ada lima prinsip yang harus dipelihara, yaitu: agama, jiwa, akal, keturunan dan harta³².

- b. *Hajiyat* adalah masalah yang dikehendaki untuk memberi kelapangan dan menghilangkan kesulitan atau kesempitan bagi manusia. Sekiranya masalah itu tidak ada atau hilang, maka kehidupan manusia menjadi sulit dan akan memberikan kesempitan bagi mukallaf, yang tidak sampai pada tingkat kerusakan, seperti pensyari'atan rukhsah yang meringankan taklif dalam beribadah

³¹ Wahbah al-Zuhaili. *Ushul al-Fiqh al-Islami*, (Damsyiq: Dar al-Fikri, 2006), Juz.II, 310.

³² *Ibid* 311.

bagi mukallaf yang mendapat kesulitan seperti sakit dan dalam perjalanan (musafir).³³

Dalam hal ini, sesuatu yang bersifat *hajiyyat*, dapat berposisi seperti kemaslahatan yang bersifat *dharurat*. Namun, kemaslahatan tersebut tidak sampai seperti keadaan *dharurat*, yaitu yang akan menimbulkan kesempitan yang tidak sampai pada kerusakan apabila hal tersebut tidak terpenuhi. Hal tersebut dapat dilihat antara lain seperti disyariatkannya kebolehan bagi seseorang untuk melakukan ijarah (sewa-menyewa) dalam muamalah, di mana transaksi sewa menyewa tersebut memberikan suatu kemaslahatan bagi para pihak yang membutuhkan adanya transaksi tersebut. Contoh lain adalah adanya kebolehan mengqasar shalat bagi orang yang melakukan perjalanan jauh, dengan tujuan menghilangkan kesulitan bagi orang yang sedang dalam perjalanan.

- c. *Tahsiniyyat* adalah mengambil sesuatu kemaslahatan yang pantas dari hal yang bersifat keutamaan atau merupakan kebaikan-kebaikan menurut adat, dengan menjauhi keadaan-keadaan yang menodai dan yang tidak disukai oleh akal sehat. Hal ini masuk dalam persoalan yang berupa penyempurnaan terhadap akhlak. Seperti menghilangkan najis dan menutup aurat dalam beribadah, memakai perhiasan dan melaksanakan ibadah-ibadah sunnah dalam

³³ Abu Ishaq al-Syathibi, *al-Muwafaqad fi Ushulal-Syari'ah*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 2003), Juz. I, 9

mendekatkan diri kepada Allah, dan lain sebagainya.³⁴ Pelaksanaan *maqashid syari'ah* yang bersifat *tahsiniyyah* ini dimaksudkan agar manusia dapat melakukan sesuatu yang terbaik untuk penyempurnaan terhadap pemeliharaan dari lima prinsip yang harus dipelihara, yaitu; agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.

Dilihat dari ketiga masalah di atas, pada hakikatnya, baik kelompok *dharuriyyat*, *hajiyyat*, maupun *tahsiniyyat* dimaksudkan untuk memelihara atau mewujudkan kelima pokok (tujuan hukum Islam yang asasi). Hanya saja peringkat kepentingannya berbeda satu sama lain. Kebutuhan kelompok pertama dapat dikatakan sebagai kebutuhan primer, yang kalau kelima pokok itu diabaikan maka akan berakibat terancamnya esensi kelima pokok itu. Kebutuhan dalam kelompok kedua dapat dikatakan sebagai kebutuhan sekunder. Artinya, kalau kelima pokok dalam kelompok ini diabaikan, maka tidak mengancam esensinya, melainkan akan mempersulit dan mempersempit kehidupan manusia. Sedangkan kebutuhan dalam kelompok ketiga erat kaitannya dengan upaya untuk menjaga etiket sesuai dengan kepatutan, dan tidak akan mempersulit, apalagi mengancam esensi kelima pokok itu. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kebutuhan dalam kelompok ketiga lebih bersifat komplementer, pelengkap.³⁵

³⁴ Imam Jalal al-Din Abd al-Rahman ibn Abi Bakar al-Sayuti, *al-Asybah waal-Nazha'ir fi al-Furu'*, (Semarang. Maktabah waMathba'ah Thaha Putra, tt), 62

³⁵ Faturrahman Djamil, *Metode Ijtihad Majlis Tarjih Muhammadiyah*, (Jakarta: Logos, 1995), 41.

C. Jual Beli Dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Perdata

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 yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :³⁶

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

Menurut Salim H.S.,S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.³⁷ beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.³⁸

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.

³⁶Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Alumni : Bandung :,1986), 181

³⁷ Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Sinar Grafika : Jakarta , 2003). 49

³⁸*Ibid*, 49

- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHP yang berbunyi :

“jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.³⁹

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuanketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut

³⁹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Citra Aditya Bakti : Bandung, 1995), 2

unsur *naturalia*.⁴⁰ Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu :⁴¹

a. Benda Bergerak

Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.

b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh

Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.

c. Benda tidak bergerak

Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek

Tentang perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka sudah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.⁴² Jual beli tiada lain dari persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Harga dan baranglah menjadi esensial perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak di jual, tidak

⁴⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (PT Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2007),127.

⁴¹ Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Sinar Grafika : Jakarta, 2003), 49.

⁴² pasal 1458 KUH Perdata

mungkin terjadi jual beli. Sebaiknya jika barang objek jual beli tidak di bayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada.

2. Asas dan Syarat Jual Beli Dalam Hukum Perdata

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :⁴³

a. Asas Kebebasan Berkontrak Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : ⁴⁴

- i. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- ii. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- iii. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya,
- iv. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting di dalam perjanjian karena di dalam asas ini tampak adanya ungkapan hak asasi manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualitas

⁴³ *Ibid*, 9

⁴⁴ *Ibid*, 9

Asas Konsensualisme Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.⁴⁵ Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Asas iktikad baik (Goede Trouw)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata). Iktikad baik ada dua yaitu :⁴⁶

- i. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B

⁴⁵ *Ibid*, 10

⁴⁶ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Pustaka Yustisia : Jakarta, 2009), 4

membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

- ii. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

e. Asas Kepribadian

Asas Kepribadian Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga. Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian adalah :

- i. Kesepakatan para pihak Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi

oleh karena kedua belah pihak sama sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan.

- ii. Cakap untuk membuat suatu perjanjian Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :
 - a) Orang yang belum dewasa
 - b) Orang yang dibawah pengampuan
 - c) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.
- iii. Suatu hal tertentu Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang

maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :⁴⁷

- a) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang
- b) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- c) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

iv. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta

⁴⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2007), 69.

pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas.⁴⁸ Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

3. Proses Jual Beli Dalam Hukum Perdata

Pada umumnya jual beli tidak terikat kepada suatu proses tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Proses jual beli ada dua yaitu :

- a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.

⁴⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Alumni: Bandung , 1982), 20

- b. Tulisan, yaitu Perjanjian Jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawaipeegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.⁴⁹

Mengenai Akta Autentik diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta autentik dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Akta Pejabat (*acte amtelijke*) Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Contohnya Akta Kelahiran.
- b. Akta Para Pihak (*acte partij*) Akta Para Pihak adalah akta yang inisiatif pembuatannyadari para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Contohnya akta sewa menyewa

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.⁵⁰ Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari para pihak yang membuatnya. Hal ini bermakna kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat

⁴⁹ Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Pustaka Yustisia: Yogyakarta,2003), 10.

⁵⁰ *Ibid*, 11

dipersamakan dengan akta autentik sepanjang para pembuat akta dibawah tangan mengakui dan membenarkan apa yang telah ditandatanganinya. Dengan kata lain akta di bawah tangan merupakan akta perjanjian yang baru memiliki kekuatan hukum pembuktian apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatanganinya sehingga agar akta perjanjian tersebut tidak mudah dibantah, maka diperlukan pelegalisasian oleh notaris, agar memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat seperti akta autentik.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta otentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya.⁵¹ Maksudnya adalah bahwa jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan harus dapat membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut, Sedangkan apabila akta otentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta otentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang menyangkali yang harus membuktikan bahwa akta otentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta otentik adalah pembuktian kepalsuan

4. Objek Jual Beli Tanah Menurut UU Agraria

⁵¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta ,2007), 15

Istilah agraria berasal dari kata *akker* (Bahasa Belanda) , *agros* (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian. Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa arti *agrarian* adalah *relating to land, or to a division or distribution of lan; as an agrarian laws*. Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Menurut Subekti dan R. Tjitrosoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman, bangunan.⁵²

Objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :⁵³

- a. Benda atau barang orang lain
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
- c. Bertentangan dengan ketertiban.
- d. Kesusilaan yang baik Pasal 1457 Kitab Undang-Undang hukum

Perdata memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat

⁵² Urip Santoso. *Hukum Agraria*, (Jakarta : Kencana, 2014), 13

⁵³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Sinar Grafika: Jakarta , 2003), 51

menjadi objek jual beli. Menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, zaak adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Dalam Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 -TLNRI No. 2043, diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA tidak memberikan pengertian tentang agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria sebagaimana yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal maupun penjelasannya. Ruang lingkup agraria menurut UUPA meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (BARAKA). A. P. Parlindungan menyatakan bahwa pengertian agraria memiliki ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, luar angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ruang lingkup agraria menurut UUPA sama dengan ruang lingkup sumber daya agraria/sumber daya alam menurut Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan

Pengelolaan Sumber Daya Alam. Ruang lingkup agraria/sumber daya agraria/sumber daya alam dapat dijelaskan sebagai berikut:⁵⁴

a. Bumi

Pengertian bumi menurut Pasal 1 ayat (4) UUPA adalah permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah tanah.

b. Air

Pengertian air menurut Pasal 1 ayat (5) UUPA adalah air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 11 Tahun 1974 tentang Pengairan, disebutkan bahwa pengertian air meliputi air yang terdapat di dalam dan/atau berasal dari sumber-sumber air, baik yang terdapat di atas maupun di bawah permukaan tanah, tetapi tidak meliputi air yang terdapat di laut.

c. Ruang Angkasa

Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan,

⁵⁴ *Ibid*, 17.

memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengannya..

d. Kekayaan alam yang terkandung di Bumi

Kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi disebut bahan, yaitu unsur-unsur kimia, mineral-mineral, bijih-bijih, dan segala macam batuan, termasuk batuan-batuan mulia yang merupakan endapan-endapan alam (Undang-Undang No. 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan). Kekayaan alam yang terkandung di air adalah ikan dan lain-lain kekayaan alam yang berada di dalam perairan pedalaman dan laut wilayah Indonesia (Undang-Undang No. 9 Tahun 1985 tentang Perikanan).

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Frasa “melalui jual-beli” di atas menunjukkan bahwa proses peralihan tanah melalui jual-beli merupakan bentuk peralihan yang sah dan diakui oleh hukum.

Sebagaimana Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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 pendaftaran perubahan data pendaftaran 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:⁵⁵

- a. 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 sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli (Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

⁵⁵ Effendi Perangin, "*Permohonan Hak Atas Tanah*".(CV.Rajawali : Jakarta,1991), 114-115

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96).
- c. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat 2).
- d. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan (Pasal 99).
 - i. 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;
 - ii. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - iii. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;

- iv. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
- e. 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).
- f. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (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).
- g. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat 3).
- h. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (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).

- i. 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.

Selanjutnya, secara Administratis dalam pembuatan Akta jual-beli tersebut diperlukan data-data sebagai berikut:

a. Perorangan:

- i. Copy KTP suami isteri
- ii. Copy Kartu keluarga dan Akta Nikah a.3. Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan)

b. Perusahaan:

- i. Copy KTP Direksi & komisaris yang mewakili
- ii. Copy Anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri kehakiman dan HAM RI
- iii. Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual atau Surat Pernyataan Sebagian kecil asset

- c. Dalam hal Suami/isteri atau kedua-duanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, maka yang

melakukan jual beli tersebut adalah Ahli Warisnya. Jadi, data-data yang diperlukan adalah ahli warisnya

