

**HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSFEKTIF  
WAHBAH AZ ZUHAILI  
(Studi Kasus di Nagori Tanjung Rapuan ( Desa 50) Kecamatan Ujung  
Padang Kabupaten Simalungun)**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**SATRIA FARMA**

**NIM : 24.15.3.090**



**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2021 M/1442 H**

**HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSFEKTIF  
WAHBAH AZ ZUHAILI  
(Studi Kasus di Nagori Tanjung Rapuan ( Desa 50) Kecamatan Ujung  
Padang Kabupaten Simalungun)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)  
Dalam Ilmu Syari'ah Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

**Oleh:**

**SATRIA FARMA**  
**NIM : 24.15.3.090**



**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2021 M/1442 H**

**HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSPEKTIF  
WAHBAH AZ ZUHAILI  
(Studi Kasus Di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung  
Padang Kabupaten Simalungun)**

Oleh:

**SATRIA FARMA**  
**NIM : 24.15.3.090**

Menyetujui

PEMBIMBING I



Dr. Abdur Rahim, M. Hum  
NIP. 19571230 198803 1 003

PEMBIMBING II



Tetty Marlina Tarigan, M. Kn  
NIP.19770127200710 2 002

Menyetujui ,

Ketua Jurusan Muamalah



Tetty Marlina Tarigan, M. Kn  
NIP. 19770127200710 2 002

## PENGESAHAN

Skripsi ini yang berjudul: **HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSPEKTIF WAHBAH AZ-ZHAILI (Studi Kasus di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun)** Telah di Munaqasyahkan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sumatera Utara, pada tanggal 11 Juni 2021, skripsi ini telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah).

Medan, 11 Juni 2021  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN SU Medan.

Ketua,

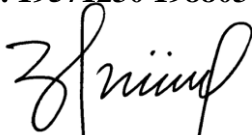
Sekretaris,

**Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn**  
NIP. 19770127 200710 2 002

**Cahaya Permata, M.H**  
NIP. 19861227 199803 2 002

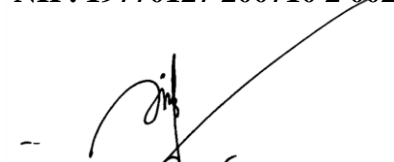
Anggota-anggota

**Dr. Abdur Rahim, M. Hum**  
NIP. 19571230 198803 1 003



**Dr. Fauziah Lubis, S.H, M.Hum**  
NIP. 19710528 200801 2 013

**Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn**  
NIP. 19770127 200710 2 002



**Annisa Sativa, S.H, M.Hum**  
NIP. 19840719 200901 2 010

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sumatera Utara.

**Dr. H. Ardiansyah, Lc, M.Ag**  
NIP. 19760216 200212 1 002

## IKHTISAR

**HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSPEKTIF WAHBAH AZ ZUHAILI (Studi Kasus Di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun)** permasalahan dalam penelitian ini adalah praktek jual beli yang terjadi di Desa Nagori Tanjung Rapuan bermula dari masyarakat yang hanya boleh bercocok tanam di tanah garapan tersebut akan tetapi seiring berjalannya waktu mereka ada yang tidak lagi ingin bercocok tanam sehingga masyarakat disana berinisiatif menjual tanah tersebut dengan harga yang murah dan ini terus terjadi. Wahbah Az Zuhaili telah menetapkan bahwa dalam pelaksanaan jual beli, barang yang ingin di jual harus dimiliki terlebih dahulu. Rumusan masalah bagaimana pelaksanaan jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun bagaimana pendapat tokoh agama dan masyarakat terhadap jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun, bagaimana hukum jual beli tanah garapan yang terjadi di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun perspektif Wahbah Az Zuhaili. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui hukum pelaksanaan jual beli di nagori tanjung Rapuan ( Desa 50 ) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun menurut wahbah az zuhaili. penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan sosial, sedangkan berdasarkan jenisnya, merupakan penelitian lapangan (*field research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli di nagori tanjung rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun dilakukan berdasarkan kebiasaan masyarakat dimana mereka menjual belikan tanah garapan yang bukan milik mereka dengan harga yang murah kepada masyarakat yang lain. Adapun hukum jual beli tanah garapan tersebut yang dilakukan masyarakat di nagori tanjung rapuan (Desa 50) adalah tidak sah berdasarkan pendapat Wahbah Az Zuhaili.

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah Swt., yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat berangkaikan salam penulis hadiahkan kepada Rasulullah Saw,yang telah mengajarkan umat manusia kepada jalan kebenaran dan menjadi suri tauladan yang baik untuk menyempurnakan akhlak dalam kehidupan manusia sehingga menjadi umat yang berakhlak mulia untuk mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat.

Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara dengan judul “HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSPEKTIF WAHBAH AZ ZUHAILI” (Studi Kasus Di Nagori Tanjung rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun)”. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang sudah membantu penulis, baik secara formil maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Teristimewa penulis sampaikan kepada Ayahanda saya Safarin dan Ibunda saya tercinta Nur Aswad yang telah membesarkan dan mendidik, memotivasi dan mengarahkan tanpa mengenal lelah dalam memberikan dukungan moril maupun materil serta tanpa pernah bosan memberikan

perhatian dan kasih sayangnya kepada penulis, dan selalu mendoakan yang terbaik bagi penulis dalam setiap sujudnya sehingga penulis dapat mengenyam pendidikan hingga perguruan tinggi. Dan juga kepada abang/adik kandung penulis yaitu Yendra aswadi dan Aminsyah suhada dan Julia saifah.

2. Bapak Prof.Dr.Syahrin Harahap, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. H. Ardiansyah, Lc. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Abdur Rahim, M. Hum sebagai dosen pembimbing I dan Ibunda Tetty Marlina Tarigan, SH, M.Kn sebagai dosen pembimbing II yang telah bersedia memberikan ide, saran, kritik serta arahan dan bimbingan yang membangun dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Tetty Marlina Tarigan, SH, M.Kn selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Ibu Cahaya Permata, SH selaku Sekretaris Jurusan Muamalah yang telah memberikan dukungan kepada seluruh mahasiswa pada umumnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Bapak Dr. Jamil, MA selaku Penasehat Akademik yang telah banyak memberikan arahan dan motivasi selama perkuliahan. Bapak Dr. Abdur Rahim, M. Hum sebagai Pembimbing I dan Ibunda Tetty Marlina Tarigan, SH, M.Kn sebagai Pembimbing II, yang telah membimbing, mendidik, dan mengarahkan penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi. Sehingga skripsi ini dapat menjadi karya ilmiah yang layak sebagai tugas akhir

untuk memperoleh gelar Strata 1 Semoga Allah SWT memberikan kebaikan, rahmat, kesehatan, dan kesuksesan serta kebahagiaan dunia dan akhirat.

7. Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang sudah memberikan ilmu kepada penulis selama perkuliahan.
8. Terkhusus sahabat-sahabat setia penulis yakni Lara Nofria, Nashrun Fadhil, Wayan Ariadi Hiba, Roni Pranata, Mahmulia Nasution, Imam Lamsyanuddin Manulang, Dinda Silvia, Aisyah Nasution, Ramadhan Syahputra, Dimas Arnanda, Panji Odeng, yang telah memberikan dukungan, semangat, dan kasih sayang serta doanya selama ini.
9. Sahabat-sahabat seperjuangan jurusan Muamalah C Stambuk 2015 satu kelas yang sangat kocak semua yang tidak bisa kusebut satu persatu yang telah sama-sama berjuang dan saling mendoakan sehingga penulis sampai pada tahap ini.
10. Teman-teman KKN 25 kelompok Belawan Bahari yang telah menyemangati penulis agar cepat menyelesaikan skripsi.
11. Abang kelas stambuk 2014 yakni Azmi, Ridho Syahputra, yang telah memberi semangat dan dukungan serta jadi abang-abang yang baik untuk penulis selama di Medan.



Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis membutuhkan banyak saran dan kritikan yang bersifat membangun dalam perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan, agama serta nusa dan banga. Aamiin Yaa Rabbal'alamiin.

Wassalam

Medan, 8 April 2021

Penulis



**Satria Farma**

**Nim : 24.15.3.090**

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN</b> -----	i
<b>PENGESAHAN</b> -----	ii
<b>IKHTISAR</b> -----	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> -----	iv
<b>DAFTAR TABEL</b> -----	v
<b>DAFTAR ISI</b> -----	vi
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b> -----	1
A. Latar Belakang Masalah -----	1
B. Rumusan Masalah -----	8
C. Tujuan Penelitian -----	9
D. Manfaat Penelitian -----	9
E. Metode Penelitian -----	11
F. Tinjauan Pustaka -----	14
G. Kerangka Teori -----	15
H. Hipotesa-----	17
I. Sistematika Penulisan-----	18
<b>BAB II: KONSEP UMUM TENTANG PERALIHAN HAK TERHADAP TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI</b> -----	<b>19</b>
A. Pengertian Tanah Garapan -----	19
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Garapan -----	35
C. Peralihan Hak Terhadap Tanah Garapan Melalui Jual Beli Dalam Hukum positif-----	42
<b>BAB III: GAMBARAN UMUM NAGORI TANJUNG RAPUAN (DESA 50) KECAMATAN UJUNG PADANG KABUPATEN SIMALUNGUN</b>	<b>47</b>
A. Geografis dan Demografis di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun -----	47

B. Mata Pencaharian-----	50
C. Agama dan Istiadat -----	51

**BAB IV: ANALISIS HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN MENURUT  
WAHBAH AZ-ZUHAILI DI NAGORI TANJUNG RAPUAN  
(DESA 50) KECAMATAN UJUNG PADANG KABUPATEN**

<b>SIMALUNGUN -----</b>	<b>53</b>
A. Biografi Wahbah Az-Zuhaili-----	53
B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun -----	56
C. Pandangan Masyarakat di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Tentang Jual Beli Tanah Garapan ---	56
D. Hukum Jual Beli Tanah Garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Menurut Wahbah Az-Zuhaili-----	59
E. Analisis Penulis -----	63

**BAB V: PENUTUP ----- 69**

A. Kesimpulan-----	69
B. Saran -----	69

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR TABEL**

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1. Tingkat Pendidikan dan Status Masyarakat.....	49
2. Jumlah Pekerjaan Masyarakat Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun.....	50

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah harus bisa dimanfaatkan seluas-luasnya untuk kesejahteraan rakyat hal ini merupakan amanat Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam pasal 33 ayat 3 “Bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah ini menjadi sangat vital bagi suatu bangsa terutama negara- negara agrarian atau pertanian seperti Indonesia, tanah dijadikan sebagai sumber untuk menghasilkan pangan bagi masyarakat.<sup>1</sup>

Begitu pentingnya tanah ini sehingga sering muncul konflik antar masyarakat dengan masyarakat, antar masyarakat dan perusahaan, bahkan antar ahli waris dalam lingkup keluarga pun sering terjadi konflik disebabkan oleh keinginan untuk menjadi pemilik tanah. Untuk menghasilkan masyarakat yang sejahtera diperlukan tata kelola pertanahan yang baik sehingga tanah itu tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang melalui perusahaan-perusahaan besar.

Di Indonesia sudah banyak regulasi yang mengatur tentang pertanahan, Pemerintah menerbitkan regulasi di bidang pertanahan untuk mengatur pendistribusian tanah kepada masyarakat secara baik untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat, dan ini merupakan amanat konstitusi yang harus

---

<sup>1</sup> Muhammad Sharif Chaundhry, *Sistem Ekonomi Islam : Prinsip Dasar* (Jakarta : Kencana, 2014) h. 163.

dijalankan oleh pemerintah.<sup>2</sup> Perekonomian kita adalah perekonomian yang berbasis kekeluargaan.

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa perekonomian kita disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Tanah ini juga dikelola dengan berdasar asas kekeluargaan dibagi dan diberikan oleh pemerintah kepada penduduk berdasar asas kemaslahatan.<sup>3</sup>

Islam sangat fokus kepada kemaslahatan masyarakat, hal ini sesuai dengan sejarah Islam sejak masa Rasulullah SAW sampai kepada generasi tabi'in yang memberikan perhatian terhadap pemberdayaan tanah ini melalui distribusi kepada masyarakat Allah SWT berfirman :

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرِجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبُثَ لَا يَخْرِجُ إِلَّا نَكِدًا ۗ كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ  
يَشْكُرُونَ

Artinya : *Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman-tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur (Q.S Al A'raf : 58).*<sup>4</sup>

Tanah dan alam merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting. Oleh karena itu, sangat tepat kalau Islam memberikan perhatian yang

<sup>2</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, 2006 : h. 52

<sup>3</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional)* Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta: h. 29

<sup>4</sup>Departemen Agama Republik Indonesia *Al Qur'an Dan Terjemahnya* Jakarta: Magfirah Pustaka, 2006. h. 158

besar terhadapnya. Keunikan dari faktor produksi tanah dibanding yang lainnya adalah sebagai berikut :

1. Tanah adalah pemberian langsung dari Allah SWT dalam artian kita hanya tinggal menerima dan memanfaatkan saja. Tanah diberikan oleh Allah SWT secara langsung maka penggunaannya tidak boleh sembarangan, harus sesuai dengan ketentuan yang Allah berikan.
2. Eksistensi dari tanah adalah sesuatu yang sangat kompleks. Sumber daya yang diberikan oleh tanah berada didalam dan permukaan tanah itu sendiri. Dari dalam tanah, tanah memberikan bahan-bahan mineral dan tambang yang bermanfaat bagi manusia, sedangkan dari permukaan tanah, tanah memberikan manfaat yang luar biasa.
3. Penyediaan atau penawaran tanah relatif terbatas, dalam artian bahwa tanah telah memiliki jumlah keseluruhan yang tertentu, tidak dapat ditambah maupun dikurangi.<sup>5</sup>

Kedudukan tanah sebagai faktor produksi sesungguhnya mengandung dua pengertian, yaitu : Dari sisi lahan, yaitu zat atau fisik tanah itu sendiri, dimana secara keseluruhan mencakup juga apa yang ada di atasnya, di permukaannya, dan di bawahnya. Dari sisi kegunaan, tanah dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan produksi, misalnya pertanian, perkebunan, permukiman, perdagangan, dan industri.<sup>6</sup>

Fungsi tanah sebagai faktor produksi mencakup 2 hal mendasar, yaitu hak kepemilikan tanah, dan kewajiban memanfaatkan tanah. Dalam pandangan Islam,

---

<sup>5</sup> Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta : 2001 h. 237

<sup>6</sup>*Ibid*, h. 240

prinsip dasar kepemilikan tanah adalah karena pemanfaatan tanah itu sendiri. Status kepemilikan tanah dapat berubah karena ketidakmauan atau ketidakmampuan dalam pemanfaatan. Sebaliknya karena kemampuan memanfaatkan tanah maka dapat menciptakan kepemilikan.

Dalam pandangan Islam, cara-cara yang sah untuk memiliki tanah adalah melalui tiga jalur berikut:<sup>7</sup>

1. Pewarisan
2. Akad pemindahan hak milik yang sah
3. Kerja

Pewarisan tanah, yaitu pemberian hak milik tanah dari orang tua yang telah meninggal kepada ahli warisnya. Tanah warisan adalah hak milik yang sah, di mana seseorang boleh memanfaatkannya, menjualnya, dan mewariskannya kembali kepada ahli waris berikutnya.

Tanah juga dapat dimiliki melalui akad-akad pemindahan hak milik yang sah, misalnya melalui jual beli, wasiat dan pemberian (hibah), termasuk pemberian seseorang kepada orang lain atau pemberian negara kepada rakyatnya secara cuma-cuma. Jenis hibah yang terakhir ini sering disebut *iqtha'*.<sup>8</sup>

Jika seseorang memanfaatkan tanah mati ini menjadi produktif kembali, maka ia berhak memiliki tanah mati tersebut. Sementara memagari tanah sebenarnya juga mengandung implikasi menghidupkan tanah mati pula, sebab dengan membuat batas-batas wilayah ini maka seseorang telah bertekad untuk memanfaatkan tanah mati sehingga produktif.

---

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, h. 5.

<sup>8</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 268-269.



Sedangkan dalam pandangan sosialisme, semua tanah adalah milik negara sehingga tidak seorang individu pun dapat memilikinya.<sup>9</sup> Sistem kepemilikan seperti ini jelas mengabaikan fitrah manusia atas keinginan memiliki, memelihara kepemilikan, dan menggunakannya untuk berbagai kepentingan.<sup>10</sup> Di samping itu, dalam prakteknya kepemilikan mutlak atas tanah dan sumber daya ekonomi lainnya oleh negara cenderung rawan terhadap penyalahgunaan wewenang oleh para pejabat negara demi kepentingan penguasa ataupun kepentingan kelompoknya.<sup>11</sup>

Seseorang yang memiliki hak milik atas tanah maka ia berkewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sebaik mungkin. Hubungan antara kepemilikan dengan pemanfaatan adalah hubungan antara hak dan kewajiban. Artinya, hak kepemilikan terhadap tanah menimbulkan konsekuensi kewajiban pemanfaatannya dan sebaliknya aktivitas pemanfaatan dapat menimbulkan konsekuensi hak pemilikan.

Apabila seseorang tidak mampu memanfaatkan tanah tersebut maka sebaiknya tanah tersebut diserahkan kepada yang lebih mampu. Demikian pula apabila ia menganggurkannya atau menelantarkannya maka pihak lain dapat mengambilnya untuk kemudian memanfaatkannya. Lama waktu pengangguran tanah ini adalah 3 tahun.<sup>12</sup> Hal ini berdasarkan hadits Rasulullah SAW yang berbunyi :

---

<sup>9</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Jembatan, 1988), h. 2.

<sup>10</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh*, h. 267.

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 269

<sup>12</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Mumalah Al-Mliyah Al-Mushirah*, cet. Ke-3 (Damaskus: Dar Al-fikr, 2006), h. 453.

مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيُزْرِعْهَا فَإِنْ لَمْ يَزْرِعْهَا فَلْيَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَإِنْ لَمْ يَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَلْيُمْسِكْهَا (رواه

مسلم )

Artinya : "*Barangsiapa memiliki tanah, maka tanamilah atau berikan kepada kawannya*" (Riwayat Muslim).

Hadist tersebut menyatakan bahwa suatu hak milik tanah dapat hilang karena menelantarkan hak miliknya tersebut, selama kurun waktu lebih dari 3 tahun. Dari sisi kegunaan, tanah dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan produksi, misalnya pertanian, perkebunan, permukiman, perdagangan, dan industri. Fungsi tanah sebagai faktor produksi mencakup 2 hal mendasar, yaitu hak kepemilikan tanah, dan kewajiban memanfaatkan tanah. Dalam pandangan Islam, prinsip dasar kepemilikan tanah adalah karena pemanfaatan tanah itu sendiri. Status kepemilikan tanah dapat berubah karena ketidakmauan atau ketidakmampuan dalam pemanfaatan. Sebaliknya karena kemampuan memanfaatkan tanah maka dapat menciptakan kepemilikan. Untuk menjamin kepastian hukum maka kebijakan ini sebaiknya diatur dalam undang-undang yang memuat ketentuan tentang kriteria tanah yang terlantar, mekanisme pengambilalihan, kriteria pihak lain yang berhak memanfaatkan, dan hal lain yang menjamin kebijakan ini dapat terlaksana dengan baik.

Apabila seseorang tidak mampu memanfaatkan tanah tersebut maka sebaiknya tanah tersebut diserahkan kepada yang lebih mampu. Demikian pula apabila ia menganggurkannya atau menelantarkannya maka pihak lain dapat mengambilnya untuk kemudian memanfaatkannya.

Namun yang terjadi di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun bahwa sering terjadi jual beli tanah garapan sering yang dilakukan di desa tersebut dan sudah menjadi hal yang biasa bagi masyarakat setempat selama bertahun tahun layaknya seperti milik pribadi. Dalam pelaksanaan jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) Kecamatan Ujung Padang kabupaten simalungun dilakukan antara pihak pembeli dan penjual dengan batas-batas tanah tanpa diketahui oleh pihak yang berwenang yaitu PT. Inalum. Semestinya tanah garapan yang merupakan tanah milik negara dilakukan oleh negara sendiri. Untuk menghindari hal-hal yang menyimpang demi kemaslahatan dan keuangan negara dibutuhkan pengawasan yang intensif dari pemerintah dalam penatagunaan tanah.

Maka dalam hal ini jelas praktek jual beli tanah garapan ini bertentangan dengan hukum syara' menurut Wahbah Az Zuhaili beliau mengatakan tentang syarat sah jual beli itu salah satunya barang yang di jual harus barang yang dimiliki si penjual.

أَنْ يَكُونَ مَمْلُوكًا فِي نَفْسِهِ أَيْ مُحَرَّرًا وَهُوَ مَا دَخَلَ تَحْتَ حِيَازَةِ مَالِكٍ خَاصٍ. فَلَا يَنْعَقِدُ بَيْعُ مَا لَيْسَ بِمَمْلُوكٍ لِأَحَدٍ مِنَ النَّاسِ مِثْلُ بَيْعِ الْكَلَاءِ وَلَوْ فِي أَرْضٍ مَمْلُوكَةٍ، وَالْمَاءِ غَيْرِ الْمَحَرَّرِ، وَالْحَطَبِ، وَالْحَشِيشِ، وَالصُّيُودِ الَّتِي فِي الْبَرَارِيِّ، وَتُرَابِ الصَّحَرَاءِ وَمَعَادِنِهَا، وَأَشْعَةِ الشَّمْسِ وَالْهَوَاءِ، وَلَقَطَاتِ الْبَحْرِ وَحَيَوَانَاتِ الْبَرِّ فِي الْبَرَارِيِّ. أَمَّا كَوْنُ الْمَبِيعِ لَيْسَ مَمْلُوكًا لِلْبَائِعِ، فَلَيْسَ شَرْطًا إِنْعِقَادٍ، وَإِنَّمَا هُوَ شَرْطٌ نَفَازٍ كَمَا سَيَأْتِي.

Artinya : *Hendaknya barang itu dimiliki sendiri, artinya, barang itu terpelihara dan berada dibawah otoritas seseorang. Dengan demikian, tidak sah jual beli barang yang bukan milik seseorang, seperti menjual rumput meskipun*

*berada di kawasan yang dimiliki orang tertentu, air yang tidak dimiliki orang tertentu, kayu, rumput, binatang buruan didaratan, pasir dan batu logam padang pasir, pancaran sinar matahari dan udara, barang temuan di laut, dan binatang darat yang ada di padang pasir. Adapun barang yang bukan milik penjualnya maka bukan syarat transaksi, syarat berlakunya barang seperti yang akan disinggung kemudian<sup>13</sup>.*

Dan juga salah satu syarat kebolehan jual beli menurut Wahbah Zuhaili, salah satunya hendaknya barang itu dimiliki sendiri artinya barang itu terpelihara dan berada dibawah otoritas seseorang. Dengan demikian, tidak sah jual beli barang yang bukan milik seseorang.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis menarik satu benang merah pemahaman, bahwasanya pelaksanaan jual beli atas kepemilikan tanah izin garap di desa 50 ujung padang kabupaten simalungun masih diberlakukan hingga sekarang ini, Meskipun ada masyarakat yang merasa resah atas praktik tersebut tersebut.

Oleh sebab itu penulis merasa tertarik untuk mengkaji dan mendeskripsikan hal tersebut dalam sebuah penelitian dengan mengangkat judul : **HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN PERSPEKTIF WAHBAH AZ ZUHAILI (Studi Kasus Di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti menentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun ?

---

<sup>13</sup>Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqhu Al Islam wa Adillatuhu* ( Darul fikri ), h. 358

2. Bagaimana pandangan tokoh agama terhadap jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun ?
3. Bagaimana hukum jual beli tanah garapan yang terjadi di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun perspektif Wahbah Az Zuhaili ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan yang akan menjawab latar belakang yang telah dikemukakan di atas, sehingga tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah dengan izin garap di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun
2. Untuk mengetahui faktor penyebab tentang transaksi jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun.
3. Untuk mengetahui hukum jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun perspektif Wahbah Az Zuhaili

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam melakukan penelitian selain mencari jawaban sebagai tujuan penelitian yang dilakukan, baik secara rasional dan ilmiah terhadap sesuatu yang diteliti, maka diharapkan penelitian tersebut dapat memberikan kontribusi positif,

diantaranya dalam bidang ilmu pengetahuan dan pengembangannya. Untuk itu penelitian ini dilakukan untuk dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis dan praktik.

#### 1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan pemikiran pembaca pada umumnya dan khususnya bagi mahasiswa yang berkecimpung dalam bidang Muamalah.
- b. Dapat digunakan sebagai pembanding untuk penelitian serupa dimasa yang akan datang serta dapat dikembangkan lebih lanjut demi mendapatkan hasil yang sesuai dengan perkembangan zaman, serta memberikan wawasan terhadap persoalan jual beli tanah dengan izin garap di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun.

#### 2. Secara Praktis

- a. Memberikan masukan pemikiran bagi masyarakat umum serta para praktisi hukum, akademisi dalam masalah jual beli tanah dengan izin garap.
- b. Untuk menambah pengetahuan penulis dalam hal jual beli tanah, cara pelaksanaannya, dan memberikan informasi kepada masyarakat bagaimana tata cara jual beli tanah yang benar sesuai hukum Indonesia dan syariat islam

## E. Metode Penelitian

### 1. Tipe penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian *yuridis empiris* atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Penelitian *yuridis empiris* adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implemmentasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat perspektif yaitu suatu penelitian yang ditunjukkan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu<sup>14</sup>

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, penelitian kualitatif bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, dan tindakan. Secara holistik dan penelitian dalam menemukan

---

<sup>14</sup>Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UIPress, 1986), h. 10.

fakta-fakta di lapangan dengan berinteraksi secara langsung dengan subjek penelitian yakni orang yang melakukan akad jual beli yaitu antara pembeli dan penjual tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun. penemuan ini dilakukan dengan cara pengamatan di lapangan, wawancara, dan data-data yang diperlukan dari penelitian yang telah dilakukan.

### 3. Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini. Lokasi penelitian berada di Nagori Tanjung Rapuan (Desa50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun.

### 4. Bahan Hukum

#### a. Bahan Hukum Primer

Data Primer merupakan data pokok penelitian. Bahan hukum primer dalam penelitian ini ada dua bentuk. pertama adalah hasil wawancara dengan masyarakat desa Sirangkap. Kedua kitab Wahbah Az-Zuhaili yang menguraikan konsep jual beli seperti Kitab *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu* dan kitab *al-Mumalah al-Mliyah al-Mu'ssirah*.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kepada penulis, meliputi buku-buku hukum, seperti Buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), jurnal



ilmiah dan berbagai literatur pendukung lainnya yang berhubungan dengan hukum jual beli tanah garapan.<sup>15</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus baik kamu berbahasa ‘Arab seperti kamus *Lisan al-‘Arab* karya Ibnu Manzur maupun Kamus yang berbahasa Indonesia.

5. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Studi lapangan

a. Wawancara

Wawancara sama halnya dengan percakapan dengan tujuan tertentu, yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai memberikan jawaban atas pertanyaan.<sup>16</sup>

Wawancara yang digunakan adalah wawancara yang langsung kepada pokok-pokok permasalahan terkait dengan penjual dan pembeli tanah garapan.

b. Studi Dokumen adalah tehnik pengumpulan data dengan menela’ah buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, catatan harian dan sebagainya.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup>Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo, 1998), h. 85.

<sup>16</sup>Dalman, *Menulis Karya Ilmiah* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2016),h. 41.

<sup>17</sup>Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pengantar* (Jakarta: Bina Aksara, 1989), h. 91.

Metode ini digunakan untuk memperoleh informasi terhadap penjual dan pembeli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungu, serta mengungkapkan data-data yang telah di tentukan dalam penelitian ini supaya terhindar atas kemungkinan terjadinya ketidak-sesuaian informasi.

#### 6. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. yaitu menganalisis data yang terkumpul, baik hasil wawancara, dokumentasi, maupun data-data pustaka yang di kumpulkan secara utuh setelah itu di simpulkan dengan menggunakan pendekatan atau cara berfikir induktif, yaitu berpijak dari pengetahuan yang bersipat umum kemudian di tarik terhadap pengetahuan yang bersipat khusus.

#### 7. Metode Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis berpedoman kepada buku pedoman metode penelitian dan karya ilmiah yang di terbitkan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara tahun 2017

### **F. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka dimaksudkan untuk memberikan informasi tentang penelitian penelitian atas karya karya ilmiah lain yang berhubungan dengan penelitian yang akan diteliti agar tidak terjadi duplikasi atauga pengulangan. Sehingga perlu penulis paparkan beberapa karya ilmiah yang berikatan dengan tema jual beli tanah sebagai bahan perbandingan dengan skripsi penuli, antara lain yaitu ;

Pertama, Skripsi yang disusun oleh Mahasiswa Nurul Riska Amalia (10500113121) Fakultas Syariah dan Hukum UIN ALUDDIN MAKASSAR 2017 dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai. Tahun 2017. Hasil penelitian skripsi tersebut mengkaji mengenai keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan di kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai, dan juga mengkaji untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Mahasiswa Nisa Auliana Br. Tampubolon (14340016) Fakultas Syariah dan Hukum Tahun 2018, dengan judul “Praktik jual beli tanah di bawah tangan (studi kasus di desa tegaltirto, kecamatan berbah kabupaten sleman). Hasil penelitian skripsi tersebut mengkaji mengenai proses pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi didesa tegaltirto kecamatan berbah kabupaten sleman dan juga mengkaji tinjauan yuridis terhadap kedudukan jual beli tanah dibawah tangan didesa tersebut.

Berdasarkan beberapa penelitian tersebut menunjukkan, bahwa penelitian tentang jual beli tanah dengan izin garap perspektif Wahbah Az Zuhaili belum ada yang membahasnya. Perbedaan penelitian ini dengan skripsi lainnya adalah dalam konteks kajian yang diteliti. Oleh karena itu, peneliti yakin untuk tetap melaksanakan penelitian tanpa ada asumsi plagiasi.

### **G. Kerangka Teori**

Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali ada dalil yang melarangnya. Muamalah menjadi objek paling luas yang harus digali

manusia dari masa ke masa, karena perkembangan kehidupan manusia akan senantiasa berubah. Tetapi perlu diperhatikan perkembangan tersebut tidak menimbulkan ketidakseimbangan bagi yang lainnya.

Agama Islam menghendaki adanya kegiatan jual beli dalam memenuhi kebutuhan dan usaha manusia dalam memenuhi kebutuhan duniawinya maka manusia dituntut untuk bermuamalah.

Jual beli pun menjadi persoalan yang sering manusia hadapi, karna pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan satu sama lain. Jual beli tersebut diperbolehkan sebagaimana Hadif yang di riwayatkan imam muslim:

مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا فَإِنْ لَمْ يَزْرَعْهَا فَلْيَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَلْيَمْسِكْهَا (رواه

مسلم )

Artinya : "*Barangsiapa memiliki tanah, maka tanamilah atau berikan kepada kawannya*" (Riwayat Muslim).

Ajaran Islam juga menganjurkan apabila seseorang ingin menjual sesuatu maka ia harus memilikinya terlebih dahulu. Jual beli tanah garapan yang di lakukan di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) kecamatan ujung padang lakukan dengan cara peralihan tanah garapan melalui jual beli tanpa diketahui pihak berwenang karena mudah dalam pelaksanaannya, biaya lebih murah, pelaksanaan yang cepat dan tidak berbelit-belit, serta praktis. Dengan demikian banyak masyarakat yang melakukan hal tersebut hingga sampai saat ini menjadi kebiasaan masyarakat disana tanpa harus memikirkan dampak dari perbuatan mereka tersebut.

Sebagaimana Wahbah Az-Zuhaili dalam kitabnya menjelaskan bahwa persyaratan jual beli itu ada tiga, yaitu:<sup>18</sup>

1. Barang yang di perjual belikan harus jelas jenis dan kualitasnya.
2. Tidak mengandung unsur penipuan dan paksaan.
3. Barang atau objek yang dijual harus di miliki sepenuhnya olehsi penjual.

عن حكيم بن حزام : قال قلت يا رسول الله الرجل يسألني البيع و ليس عند ي افا بيعه ؟ فقل :

لا تبع ما ليس عندك

Artinya :*“Dari Hakim bin Hizam, ia berkata, “Aku berkata, wahai Rasulullah, ada seorang lelaki pernah bertanya kepadaku apakah aku mau menjual barang yang bukan milikku? Lalu apakah aku layak menjual? Rasulullah SAW bersabda: Jangan menjual sesuatu yang tidak ada padamu”* (HR. Ibnu Majah)<sup>19</sup>

## H. Hipotesis

Dari pokok permasalahan yang sudah penulis kemukakan, maka analisis sementara penulis tentang jual beli tanah garapan, dapat diambil kesimpulan sementara bahwa, praktik yang dilakukan masyarakat desa nagori tanjung rapuan (desa 50) sangat bertentangan dengan peraturan syariat islam yaitu tidak memenuhi syarat sah jual belidan untuk pada saat ini masih sering dilaksanakan oleh para masyarakat di desa tersebut. Pelaksanaan jual beli atas kepemilikan izin tanah itu haruslah disesuaikan syarat sah jual beli secara hukum dan syariat salah satunya barang yang dijual harus kepemilikan sendiri tidak boleh sesuka hati dan

<sup>18</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Terjemahan Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 6 (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 570

<sup>19</sup>Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, Jilid 2, 2007), h. 314

tanpa tertulis, karena akan timbul kekacauan nantinya jika jual beli tersebut dilakukan.

## **I. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan merupakan suatu rangkaian urutan pembahasan dalam penulisan karya ilmiah. Dalam kaitannya dengan penulisan skripsi ini, sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini disusun dalam lima bab:

BAB I Terdiri dari pendahuluan, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kajian terdahulu, hipotesis dan sistematika pembahasan.

BAB II Memuat ketentuan umum terdiri dari, pengertian tanah garapan, tinjauan umum tentang jual beli tanah garapan, perihal hak terhadap tanah garapan melalui jual beli dalam hukum positif.

BAB III Gambaran umum di nagori tanjung rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun.

BAB IV Analisis hukum jual beli tanah garapan menurut wahbah az zuhaili, biografi wahbah az zuhaili, pelaksanaan jual beli tanah garapan di nagori tanjung rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun, pandangan tokoh agama di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun, hukum jual beli tanah garapan di nagori tanjung rapuan (Desa 50) kecamatan ujung padang kabupaten simalungun, analisis penulis.

BAB V Merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **KONSEP UMUM TENTANG PERALIHAN HAK TANAH GARAPAN MELALUI JUAL BELI**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Garapan**

##### **1. Pengertian Tanah Garapan**

Kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 kemudian ditunaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>20</sup> Secara Konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pada dasarnya UUPA bertujuan meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan rakyat ini serta menciptakan ketertiban rakyat tani dan kepastian hukum dalam hal penguasaan dan pengusahaan atas hak-hak Agraria.<sup>21</sup> Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur antara lain hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA disebutkan tanah tersebut mempunyai fungsi sosial yang mengkehendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat

---

<sup>20</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 2.

<sup>21</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet 3, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), h. 138

ataupun dengan mentelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya dan akan merugikan masyarakat.

Politik Agraria adalah suatu kebijaksanaan yang dianut oleh suatu pemerintah Negara dengan ruang lingkup tanah dengan tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat atau tanah tersebut hanya dipandang sebagai produksi semata-mata tanpa menghiraukan kesengsaraan yang diderita oleh rakyat dalam suatu Negara.<sup>22</sup>

Hanya saja politik agrarian di Indonesia harus dapat mewujudkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa untuk mencapai sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat serta harus dapat mengamalkan Pancasila sebagai asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945, termasuk yang dijabarkan di dalam UUPA khususnya ketika membicarakan hak atas tanah.

Hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dijumpai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.<sup>23</sup>

Tanah garapan ialah hubungan antara penggarap dengan tanah milik negara baik berdasarkan surat-surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat izin, atau surat-surat lain, maupun yang tidak berdasarkan sesuatu surat pemberian termasuk dalam pengertian garapan. Dalam UUPA tidak mengatur adanya tanah garapan karena tanah garapan bukan status hak atas tanah. Dalam

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 84.

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan...*, h. 72.



peraturan perundang-undangan terdapat istilah tanah garapan yaitu tanah tanpa ijin pemilik/kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah.

Pengertian tanah garapan diperluas, menurut Surat Kepala BPN perihal Keputusan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003, tertanggal 28 Agustus 2003, yaitu tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Pengertian ini berbeda dengan pengertian sebelumnya karena alasan-alasan berikut ini: penggarapan bisa dilakukan baik di atas tanah negara maupun di atas tanah hak, penggarapan bisa dilakukan dengan atau tanpa izin, dan penggarapan bisa dengan atau tanpa jangka waktu.

Awal penggarapan tanah bermula pada areal perkebunan di Sumatera Timur ini terjadi sejak pada masa pendudukan Jepang di Indonesia. Dimana pada saat itu pemerintah penduduk Jepang dalam rangka pemenuhan kebutuhan pangan maupun sebagai akibat perjuangan kemerdekaan Republik Indonesia yang menimbulkan keadaan darurat dalam soal persediaan pangan, sehingga banyak rakyat mengusahakan tanah-tanah perkebunan. Maka sejak saat itu penggarapan atas areal perkebunan di Sumatera Timur mulai berkembang.

Akibat kekurangan pangan di Sumatera Timur ini memaksa banyak tanahtanah perkebunan dialihkan kepada penggunaan-penggunaan lain. Pembukaan lahan baru meluas di beberapa tempat. Tanah-tanah dimaksud diberikan kepada petani yang tidak mempunyai tanah. Dengan demikian banyak

tanah-tanah perkebunan yang telah digarap, baik oleh masyarakat maupun buruh-buruh perkebunan itu sendiri.

Pemanfaatan tanah kosong untuk tanaman pangan dimana tanah yang sudah diperoleh penguasaannya tetapi belum dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya wajib dimanfaatkan oleh penduduk setempat untuk menanami tanah kosong dengan tanaman pangan dengan terlebih dahulu membuat atau menandatangani perjanjian dan perjanjian tersebut dapat diputuskan sewaktu-waktu apabila pihak perusahaan sebagai pemilik membutuhkan tanah tersebut dan kepada penggarap wajib mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah yang dipinjam tersebut kepada perusahaan dalam keadaan baik dan tidak menuntut ganti rugi atau kompensasi dalam bentuk apa pun. Perjanjian tersebut ditandatangani untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dan dapat dilanjutkan lagi atau diperpanjang untuk waktu yang sama berdasarkan persetujuan tertulis dari perusahaan.

Untuk mengatasi semakin meningkatnya pemakaian tanah-tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, maka oleh pemerintah dengan Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 ditetapkan menjadi Undang-Undang. Karena tanah pada saat itu dibutuhkan, pemerintah Jepang terpaksa mengeluarkan beberapa instruksi penggunaan tanah, terutama tanah-tanah pertanian, antara lain:

- a. Agar tanah-tanah pertanian ditingkatkan produksinya terutama tanaman pangan untuk kepentingan perang.

- b. Hutan-hutan boleh digarap untuk perkebunan, tanpa memperdulikan akibatnya terhadap lingkungan.
- c. Tanah-tanah perkebunan yang diterlantarkan (karena rotasi) bebas untuk digarap rakyat untuk pertanian pangan, sehingga penggarapan tanah-tanah perkebunan ini sampai dengan sekarang susah diatasi. Rotasi dimaksudkan disini merupakan pemakaian tanah secara bergiliran yang dipraktekkan pada perkebunan tembakau, dimana lahan untuk menanam tembakau ini tidak dapat dipergunakan secara terus menerus tapi harus bergiliran dengan arti bahwa yang tidak dapat giliran untuk ditanami, lahannya dihutankan dulu dengan tujuan agar tanahnya subur kembali. Lahan yang dihutankan inilah yang dianggap sebagai lahan yang diterlantarkan oleh pihak perusahaan perkebunan.

Di dalam praktek, pengertian tanah garapan yang dikembangkan oleh para penggarap, aparaturn pemerintahan dan para aktor hukum, tidak sepenuhnya mendekati pengertian sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundangan di atas, utamanya ketentuan dalam Keputusan Kepala BPN tersebut. Dalam kenyataanya, alih-alih dianggap sebagai pendudukan tidak sah, tanah garapan justru dipersamakan dengan tanah hak milik. Tanah garapan dianggap sebagai hak milik karena penggarap dapat menunjukan surat-surat yang membuktikan bahwa ia memiliki alas atau bukti hak atas tanah tersebut. Untuk keperluan jual beli tanah dan mendapatkan ganti rugi, surat-surat seperti surat keterangan tanah dari camat tersebut dipersamakan dengan sertifikat hak.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa tanah garapan adalah hubungan antara penggarap dengan sebidang tanah negara baik berdasarkan surat-surat keputusan, surat izin, atau surat-surat lain, maupun yang tidak berdasarkan sesuatu surat pemberian atas tanah, Namun, UUPA tidak mengatur adanya tanah garapan karena tanah garapan bukan status hak atas tanah. Dalam peraturan perundang-undangan terdapat istilah tanah garapan yaitu tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah menurut hukum.

## **2. Faktor-Penyebab Terjadinya Tanah Garapan**

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.

Masalah pertanahan saat sekarang ini cukup mendapat perhatian dan boleh dikatakan menjadi salah satu isu nasional yang dapat menjadi bahan pembicaraan dari berbagai kalangan masyarakat, baik kalangan masyarakat awam maupun kalangan masyarakat intelektual termasuk di dalamnya masalah tanah yang dilihat dari teritorialnya yaitu di pedesaan dan perkotaan.

Masalah pertanahan di perkotaan pada dasarnya disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan akan tanah, sementara di lain pihak luas tanah yang tersedia tidak bertambah, sehingga timbul konflik penguasaan dan penggunaan tanah yang tidak jarang diselesaikan melalui jalan kekerasan. Perbincangan tentang masalah pertanahan ini juga dapat kita lihat dalam berbagai media

maupun forum, seperti berbagai pendapat maupun kasus yang dimuat dalam media cetak maupun elektronik, pembicaraan dalam forum diskusi, sambung rasa maupun forum-forum seminar yang semuanya dimaksudkan untuk menata dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam bidang pertanahan.

Jika dikaji makna dan fungsi sosial akan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, masyarakat berani menggarap tanah-tanah milik perkebunan itu, misalnya karena terlantar dan tidak dirawat, dengan demikian masyarakat telah menjalankan fungsi sosial atas tanah, yang mengandung arti bahwa hak atas apapun yang pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Maka layak apabila pemerintah turut memperhatikan nasib pada masyarakat penggarap sehingga jika pemilik tanah telah lama menelantarkan tanah perkebunan atau sudah tidak terurus maka pemberian hak atas tanah bagi penggarap yang telah turun temurun adalah bijaksana.

Hak ulayat masih diakui adanya, namun hak tersebut tidak dapat dibenarkan untuk menghalang-halangi pemberian hak guna usaha dan tidak dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayat menolak begitu saja karena perlindungan hukum bagi korban kasus-kasus pertanahan, kepentingan masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih luas.

Pengakuan terhadap keberadaan hak ulayat, UUPA tidak memberikan kriteria. Alasan para perancang dan pembentuk UUPA untuk tidak mengatur tentang hak ulayat karena pengaturan hak ulayat, baik dalam penentuan kriteria

eksistensi maupun pendaftarannya akan melestarikan keberadaan hak ulayat, sedangkan secara alamiah terdapat kecenderungan melemahnya hak ulayat. Dalam kenyataannya ketiadaan kriteria persyaratan eksistensi hak ulayat merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap marjinalisasi hak masyarakat hukum adat.

Salah satu hasil dari reformasi yang telah terjadi yakni munculnya situasi dimana masyarakat tidak punya rem menggunakan dan malah menguasai tanah yang bukan miliknya, karena mereka menganggap secara sah bahwa secara syarat formal hukum yang mereka tau di tanah itu melekat hak mereka secara terus menerus tanpa menghiraukan hukum tanah yang mereka anggap telah memporak porandakan hak mereka tanpa menyadari bahwa hukum itu memberikan keadilan bagi penggunanya. Bila seandainya masyarakat melepaskan diri dari aturan pertanahan yang ada bisa jadi lebih parah dan lebih kacau. Sebab pada prinsipnya tidak ada aturan yang menyengsarakan rakyat.

Hingga kini perbuatan melawan hukum ini terpaksa diselesaikan dengan berdamai, yaitu dengan pemberian ganti-rugi atas tanaman yang telah ditanam secara tidak sah oleh si penyerobot. Untuk mencegah perluasan perbuatan semacam ini diharapkan dengan sangat agar pihak yang berwenang dapat bertindak dengan tegas terhadap pihak mengadakan perbuatan hukum tersebut.

Jika diperhatikan, kejadian terhadap penggarapan tanah perkebunan dengan status Hak Guna Usaha (HGU) selalu didasarkan pada faktor-faktor antara lain:

a. Tanahnya diterlantarkan.

Tanah Hak Guna Usaha (HGU) dapat dinyatakan terlantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifatnya dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.

b. Sudah menjadi perkampungan.

Banyaknya warga penggarap yang mendiami beberapa lahan perkebunan. Warga dengan beragam aspek kehidupan menggantungkan hidupnya dilahan yang telah lepas HGU-nya sehingga tanah tersebut sesuai dengan perjalanan waktu menjadi perkampungan penduduk.

c. Sudah sejak Nenek Moyang Masyarakat Mengerjakan Tanah Ulayat.

Tanah ulayat masyarakat hukum adat yang secara turun-temurun diakui keberadaannya oleh pemerintah. Berdasarkan ketentuan dalam pengakuan dan perlindungan hukum kepemilikan hak milik tersebut bisa disimpulkan bahwa kepemilikan tanah rakyat yang dipunyai oleh WNI maupun hak ulayat yang dipunyai oleh masyarakat adat adalah termasuk bagian dari kepemilikan harta benda yang itu merupakan hak asasi harus dilindungi.<sup>24</sup>

d. Masyarakat merupakan Pensiunan Karyawan dari perusahaan atau Ahli Waris dari Perusahaan di atas HGU tersebut.

Tanah perkebunan dengan HGU yang telah habis masa berlakunya membuat masyarakat yang merupakan pensiunan karyawan dari perusahaan mengklaim sebagai ahli waris di atas tanah HGU tersebut.

---

<sup>24</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 11

Ada berbagai macam masalah tanah di areal perkebunan antara lain seperti tuntutan masyarakat adat, tuntutan garapan rakyat dan tuntutan perumahan pensiunan karyawan serta perubahan tata ruang akibat perkembangan kota. Pensiunan karyawan perkebunan juga merupakan kelompok yang berharap untuk mendapat sebagian asset perusahaan agar dapat menikmati hari tua di atas pondok atau perumahan yang pernah dihuninya sewaktu aktif sebagai karyawan. Apalagi disebutkan uang pensiunan para karyawan ada yang tidak memadai dan sampai sekarang belum pernah diberi santunan.<sup>25</sup>

Pada umumnya masalah pertanahan yang terjadi di sekitar areal perkebunan adalah tuntutan rakyat yang biasanya diikuti dengan penggarapan di lapangan dengan alasan seperti:<sup>26</sup>

- a. Mengklaim semua tanah perkebunan sebagai bagian dari tanah ulayat etnisnya. Pada umumnya tanah perkebunan dengan HGU merupakan tanah hak ulayat yang dipergunakan perusahaan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan. Hal ini membuat masyarakat mengklaim tanah perkebunan yang sudah jangka waktunya kembali menjadi tanah hak ulayat.
- b. Mengaku bahwa dulu pernah mempunyai hak di atas tanah perkebunan tetapi diokupasi oleh perkebunan. Masyarakat banyak mengaku tanah yang dijadikan tanah perkebunan diserobot oleh perusahaan perkebunan. Masyarakat tak mampu mempertahankan tanah miliknya

---

<sup>25</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), h.512

<sup>26</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Cet I (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 33



disebabkan pihak perusahaan terus berusaha untuk menyerobot tanah warga dengan berbagai macam cara untuk memiliki tanah tersebut.

- c. Menurut ganti kerugian dari perusahaan perkebunan karena tanah masyarakat masuk ke dalam areal perkebunan. Masyarakat menuntut ganti rugi ke perusahaan perkebunan karena areal perkebunan yang dibuka sebagian merupakan tanah masyarakat, meskipun tanpa alasan hak yang tak jelas.

- d. Alasan ekonomi sekedar memenuhi kebutuhan hidup.

Masyarakat tetap mempertahankan tanah milik yang diambil perusahaan perkebunan. Apalagi dengan tanah yang dimiliki masyarakat dapat dipergunakan untuk bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam kehidupan.

- e. Berspekulasi dengan menggarap tanah semata-mata untuk mencari untung.

Sengketa tanah di daerah perkebunan tidak lepas dari berbagai faktor yang bersentuhan dengan sejarah perkebunan itu sendiri, sehingga dimanfaatkan oleh mafia tanah yang melakukan spekulasi dengan para penggarap sehingga tanah yang digarap dapat beralih ke perkebunan dengan adanya ganti rugi.

### 3. Kepemilikan Atas Tanah Garapan

Kepemilikan suatu tanah bisa dikatakan sempurna dan kuat bila kepemilikan tanah tersebut memiliki 2 aspek pembuktian, yaitu:<sup>27</sup>

#### a. Bukti Surat

Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang terkuat, namun hal itu tidaklah mutlak. Artinya, sebuah sertifikat dianggap sah dan benar selama tidak terdapat tuntutan pihak lain untuk membatalkan sertifikat tersebut. Oleh karena itu, ada 4 prinsip yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu:

- 1) Status atau dasar hukum (alas hak kepemilikan). Hal ini untuk mengetahui atas dasar apa tanah tersebut diperoleh; apakah jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau dari hak garap tanah negara, termasuk juga riwayat tanahnya.
- 2) Identitas pemegang hak (kepastian subyek). Yaitu untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak tanah yang dimaksud.
- 3) Letak dan luas obyek tanah (kepastian obyek). Hal tersebut diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau Gambar Situasi (GS) untuk memastikan di mana letak atau batas-batas dan luas tanah tersebut agar tidak tumpang tindih dengan tanah orang lain, termasuk untuk memastikan obyek tanah tersebut ada atau tidak ada (fiktif).

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 84.

4) Prosedur penerbitannya (prosedural). Maksudnya adalah harus memenuhi asas publisitas yaitu dengan mengumumkan pada kantor kelurahan atau kantor pertanahan setempat tentang adanya permohonan hak atas tanah tersebut, agar pihak lain yang merasa keberatan dapat mengajukan sanggahan sebelum pemberian hak (sertifikat) itu diterbitkan (pengumuman tersebut hanya diperlukan untuk pemberian hak atau sertifikat baru bukan untuk balik nama sertifikat). Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997), apabila terdapat cacat hukum atau tidak memenuhi syarat dari salah satu atau lebih dari 4 prinsip di atas, maka konsekuensinya pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat, baik melalui Putusan Pengadilan ataupun Putusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selain sertifikat, terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama Girik, Ketitir, Ireda, Ipeda, SPPT (PBB) untuk tanah-tanah milik adat atau tanah garapan.

b. Bukti Fisik

Bukti ini untuk memastikan bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadinya dua penguasaan hak yang berbeda yaitu hak atas (fisik) dan hak bawah (surat). Hal ini penting di dalam proses pembebasan tanah, khususnya dalam pelepasan hak atau ganti rugi, dan untuk memastikan bahwa si pemegang surat (sertifikat) tersebut tidak

menelantarkan tanah tersebut karena adanya fungsi sosial tanah. Namun yang paling penting adalah aspek legalnya. Selain itu guna mencegah kerugian di kemudian hari, ada juga beberapa hal tentang pembayaran dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang harus diperhatikan. Beberapa hal tersebut adalah:<sup>28</sup>

- 1) Pengecekan keabsahan sertifikat tanah di kantor pertanahan setempat dan memastikan rumah tersebut letaknya sesuai dengan gambar situasi di sertifikat.
- 2) Pastikan bahwa si penjual adalah pemegang hak yang sah atas rumah tersebut dengan cara memeriksa buku nikah dan Fatwa Waris, untuk mengetahui siapa saja ahli waris yang sah, karena harta tersebut adalah harta warisan dari suaminya.
- 3) Minta surat keterangan dari pengadilan negeri setempat, apakah rumah tersebut dalam sengketa atau tidak.
- 4) Minta keterangan tentang advis planning dari Kantor Dinas Tata Kota setempat untuk mengetahui rencana perubahan peruntukan di lokasi tersebut.
- 5) Periksa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk memastikan apakah renovasi tersebut sesuai dengan IMB perubahannya. Jika tidak bangunan itu bisa disegel atau denda.
- 6) Pastikan yang menandatangani AJB dari pihak penjual adalah ahli waris yang sah atau setidaknya mempunyai kuasa untuk kepentingan

---

<sup>28</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), Hlm. 2.

tersebut. Semua transaksi tanah dan bangunan bisa dilakukan dengan aman apabila sesuai dengan prosedur legal yang berlaku.

Mengenai pemberian hak atas tanah garapan sebenarnya tidak dijelaskan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Walaupun mengenai tanah garapan tidak ada dalam UUPA, definisinya tercantum di dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau BPN No. 2 Tahun 2003 Tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten atau Kota. Tanah garapan didefinisikan sebagai sebidang tanah yang sudah atau belum diberikan izin penggunaan dan pemanfaatan kepada pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan pemilik dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Sementara pemberian atau peralihan hak penggarapan atas sebidang tanah berkaitan erat dengan legalitas kepemilikan tanah dan legalitas perjanjian. Hal ini karena mengingat hak menggarap tidak atau belum diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Maka dalam hal ini surat keterangan menggarap dan surat pernyataan menggarap harus ada sebagai landasan hukum. Karena dalam hal peralihan atas benda bergerak ataupun benda tidak bergerak membutuhkan kejelasan atas landasan hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Pada umumnya pemilik ataupun pemohon tanah garapan adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah. Disamping itu tanah juga bisa diberikan kepada penduduk yang telah lama

mendiami dan mengerjakan suatu bidang tanah yang merupakan tanah negara yang berada suatu kawasan tertentu.

Pada dasarnya tanah garapan itu tidak bisa diperjual belikan karena masih merupakan milik negara, namun tanah garapan dapat dialihkan hak atas garapan yang melekat padanya kepada pihak lain. Dalam Pasal 13 ayat (3) Kepmen Ag No. 21/1994 sendiri ditentukan bahwa tanah negara yang dipakai oleh pihak ketiga pada dasarnya dapat diperoleh untuk disertifikasi menjadi hak-hak atas tanah yang baru.<sup>29</sup> Hal ini menandakan Peraturan Perundang-undangan sebenarnya memperbolehkan dilakukannya peralihan terhadap tanah garapan.

Peralihan tanah garapan hanya dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah. Pasal 13 ayat 3 Kepmen Ag No. 21/1994 menentukan bahwa jika tanah yang diperlukan perusahaan merupakan tanah Negara yang dipakai oleh pihak ketiga, maka pihak yang memakai tanah tersebut melepaskan semua hubungannya dengan tanah yang bersangkutan sehingga tanah itu menjadi tanah negara.

Adapun sertifikasi tanah garapan pada umumnya sama dengan perolehan tanah umumnya adalah yaitu dilakukan melalui melalui dua cara:<sup>30</sup>

- a. Perolehan tanah melalui pemindahan hak Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah 'yang sama jenisnya' dengan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan-perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga

---

<sup>29</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet 3, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), h. 138.

<sup>30</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 11

dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku.

- b. Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain ‘yang tidak sesuai’ dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Usaha, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Usaha.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Garapan**

1. Pendapat para Ulama mengenai Jual Beli Tanah Garapan

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti al-Bai’, al-Tijarah dan al-Mubadalah, sebagaimana Allah Swt. Berfirman:

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا

وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ

Artinya : “*Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezeki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diamdiam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi.*” (Q.S. Fathir : 29)

Dalam ayat di atas terdapat kalimat *tijarah* yang bermakna perdagangan, dimana penafsiran ayat tersebut yaitu dari perniagaan tersebut mereka mengharapkan pahala dari sisi Allah yang pasti diraih.<sup>31</sup>

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan para ulama *fiqh*. Menurut ulama Hanafi, jual beli adalah tukar menukar *māl* (barang atau harta) dengan *māl* yang dilakukan dengan cara tertentu. Atau, tukar menukar barang yang bernilai dengan semacamnya dengan cara yang sah dan khusus, yakni *ijab qabul ataumu'āthā'* (tanpa *ijab qabul*). Dengan demikian, jual beli satu dirham dengan satu dirham tidak termasuk jual beli, karena tidak sah. Begitu pula, jual beli seperti bangkai, debu, dan darah tidak sah, karena ia termasuk jual beli barang yang tidak disenangi.<sup>32</sup>

Maksud dari *māl* (harta dan barang) itu sendiri, menurut ulama Hanafi, adalah segala sesuatu yang disukai oleh tabiat manusia dan bisa disimpan sampai waktu dibutuhkan. Sedangkan standar sesuatu itu disebut *māl* adalah ketika semua orang atau sebagian dari mereka memperkaya diri dengan *maal* tersebut. Ahmad Musthafa az-Zarqa mengkritik definisi *māl* diatas, lalu menggantinya dengan definisi yang lain, yaitu *māl* adalah semua barang yang memiliki nilai material menurut orang. Berdasarkan hal inilah maka menurut Hanafi, manfaat dan hak-hak tidak termasuk kategori *māl* (harta), sementara bagi mayoritas ahli *fiqh*, hak dan manfaat termasuk harta yang bernilai. Pasalnya, menurut mayoritas ulama, tujuan

---

<sup>31</sup>Mu-assasah Daar al-Hilaal Kairo, *Lubaabut Tafsiiir Min Ibni Katsiir*, terjemahan, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), h. 611

<sup>32</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5, Ter, Cet. 1* (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 25



akhir dari kepemilikan barang adalah manfaat yang ditimbulkannya. Karena itu, yang dimaksud jual beli adalah transaksi yang terdiri dari ijab dan qabul.<sup>33</sup>

Wahbah Az Zuhaili mengatakan tentang syarat sah jual beli itu salah satunya barang yang di jual harus barang yang dimiliki si penjual.

أَنْ يَكُونَ مَمْلُوكًا فِي نَفْسِهِ أَيْ مُحَرَّرًا وَهُوَ مَا دَخَلَ تَحْتَ حِيَازَةِ مَالِكٍ خَاصٍ. فَلَا يَنْعَقِدُ بَيْعُ مَالِيَسٍ بِمَمْلُوكٍ لِأَحَدٍ مِنَ النَّاسِ مِثْلُ بَيْعِ الْكَلَاءِ وَلَوْ فِي أَرْضٍ مَمْلُوكَةٍ, وَالْمَاءِ غَيْرِ الْمَحْرَزِ, وَالْحَطَبِ, وَالْحَشِيشِ, وَالصُّيُودِ الَّتِي فِي الْبَرَارِيِّ, وَتُرَابِ الصَّحْرَاءِ وَمَعَادِيهَا, وَأَشْعَةِ الشَّمْسِ وَالْهَوَاءِ, وَلَقَطَاتِ الْبَحْرِ وَحَيَوَانَاتِ الْبَرِّ فِي الْبَرَارِيِّ. مَا كُنَّ الْمَبِيعِ لَيْسَ مَمْلُوكًا لِلْبَائِعِ, فَلَيْسَ شَرْطُ انْعِقَادِهِ, وَأَمَّا هُوَ شَرْطُ نَفَاذِهِ كَمَا سَيَأْتِي.

Artinya : *hendaknya barang itu dimiliki sendiri, artinya, barang itu terpelihara dan berada dibawah otoritas seseorang. Dengan demikian, tidak sah jual beli barang yang bukan milik seseorang, seperti menjual rumput meskipun berada di kawasan yang dimiliki orang tertentu, air yang tidak dimiliki orang tertentu, kayu, rumput, binatang binatang buruan didaratan, pasir dan batu logam padang pasir, pancaran sinar matahari dan udara, barang temuan di laut, dan binatang binatang darat yang ada di padang pasir. Adapun barang yang bukan milik penjualnya maka bukan syarat transaksi, syarat berlakunya barang seperti yang akan disinggung kemudian*<sup>34</sup>.

Dan juga salah satu syarat kebolehan jual beli menurut Wahbah Zuhaili, salah satunya hendaknya barang itu dimiliki sendiri. Artinya barang itu terpelihara dan berada dibawah otoritas seseorang. Dengan demikian, tidak sah jual beli barang yang bukan milik seseorang, seperti menjual rumput meskipun dikawasan yang dimiliki orang tertentu, air yang tidak dimiliki orang tertentu, kayu, rumput, binatang binatang buruan daratan, pasir dan batu logam padang pasir, pancaran

<sup>33</sup>Ibid., h. 26

<sup>34</sup>Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqhu Al Islam wa Adillatuhu* ( Darul fikri ), h. 358

sinar matahari dan udara, barang temuan dilaut, dan binatang binatang darat yang ada di padang pasir. Adapun barang yang bukan milik penjualnya maka bukan syarat transaksi, tetapi syarat berlakunya barang seperti yang akan disinggung kemudian.<sup>35</sup>

Definisi lain yang dikemukakan Ibn Qudamah (salah seorang ulama Malikiyah), yang dikutip Wahbah Az-Zuhaili, jual beli adalah:

مبادلة المال بالمال تمليكا و تملكا

Artinya: “*Saling tukar 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 sewamenyewa.<sup>36</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah 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’ dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan hukum, maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila ada syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan Syara’.

---

<sup>35</sup>Wahbah Az Zuhaili *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta : Gema Insani, 2011), h.37

<sup>36</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 68

## 2. Landasan Hukum Jual Beli Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275

Allah berfirman:

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

Artinya: “Padahal Allah telah Menghalalkan Jual Beli dan Mengharamkan Riba”. (Q.S. Al-Baqarah : 275)”<sup>37</sup>

## 3. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga, yaitu:<sup>38</sup>

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang
- c. Aqad (Transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan.

## 4. Syarat Jual Beli

Masing-masing rukun tersebut memiliki syarat :

- a. Al-‘Aqid (Penjual dan Pembeli), hendaklah pelaku transaksi seorang yang merdeka, berakal (tidak gila) dan baligh atau mumayyiz (sudah dapat membedakan baik/buruk atau najis/suci, mengerti hitungan harga).<sup>39</sup> Demikian pula orang gila dan anak kecil (belum baligh) tidak sah jual belinya, berdasarkan firman Allah:

Artinya: “Dan ujilah anak yatim itu sampai mereka cukup umur untuk kawin. Kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas

<sup>37</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 58

<sup>38</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 102

<sup>39</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, Cet-10, 2001), h. 76

(pandai memelihara harta), maka serahkanlah kepada mereka harta-hartanya”. (QS. An-Nisa’ : 6)

Al-Aqid (Penjual dan pembeli) harus saling ridha dan tidak ada unsur keterpaksaan dari pihak manapun meskipun tidak diungkapkan.<sup>40</sup>

- b. Al-Ma’qud ‘Alaihi (objek transaksi mencakup barang dan uang). Islam melarang bentuk jual beli yang mengandung tindak bahaya bagi yang lain semacam jika BBM naik, sebagian pedagang menimbun barang sehingga membuat warga sulit mencari minyak dan hanya bisa diperoleh dengan harga yang relatif mahal. Al-Ma’qud ‘Alaih memiliki beberapa syarat :

- 1) Barang yang diperjual belikan memiliki manfaat yang dibenarkan syariat. Oleh karena itu tidak halal uang hasil penjualan barang haram sebagai berikut: minuman keras dengan berbagai macam jenisnya, bangkai, babi, anjing dan patung. Termasuk dalam barang-barang yang mendapatkannya dengan cara yang haram seperti dari hasil mencuri dengan sembunyi-sembunyi maupun secara paksa (aniaya). Maka uang hasil keuntungan menjual barang ini tidak halal dan tentunya tidak berkah.<sup>41</sup>
- 2) Barang yang dijual harus barang yang telah dimilikinya, maka Nabi Shallallahu ‘alaihi wassallam menjawab:

---

<sup>40</sup>*Ibid.*, h. 77

<sup>41</sup>Ghufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cet. I, 2002), h. 123

عن حكيم بن حزام : قال قلت يا رسول الله الرجل يسألني البيع و ليس عند ي افا بيعه ؟

فقل : لا تبع ما ليس عندك

Artinya :*“Dari Hakim bin Hizam, ia berkata, “Aku berkata, wahai Rasulullah, ada seorang lelaki pernah bertanya kepadaku apakah aku mau menjual barang yang bukan milikku? Lalu apakah aku layak menjual? Rasulullah SAW bersabda: Jangan menjual sesuatu yang tidak ada padamu”* (HR. Ibnu Majah)<sup>42</sup>

Hadist tersebut menjelaskan bahwa dalam melakukan jual beli janganlah penjual menjual barang atau sesuatu yang bukan miliknya. Barang dan uang diketahui dengan jelas dan tidak boleh ada gharar (ketidakjelasan), dari sini tidak boleh membeli barang yang tidak bisa dilihat atau diketahui, seperti membeli janin ternak yang masih dalam kandungan, atau membeli susu yang masih dalam kumbingnya

Menurut Imam Al-Ghazali menegaskan, barang yang diperjualbelikan sepatutnya dimiliki sepenuhnya. Tujuannya supaya barang tersebut bisa diserahkan dan jelas wujudnya

Menurut Imam Hanafi syarat jual beli yang sah adalah:

1. Harus berupa harta
2. Milik penjual secara sempurna
3. Barang dapat diserahkan ketika akad
4. Harga diketahui oleh kedua pihak yang berakad
5. Terhindar dari unsur-unsur yang menjadikan akad tidak sah.

---

<sup>42</sup>Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, Jilid 2, 2007), h. 314

Menurut Ulama Hanafiyah suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *sahih* apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain. Jual beli seperti ini dikatakan jual beli yang *sahih*. Misalnya, seseorang membeli sebuah kendaraan roda empat, seluruh rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi, kendaraan roda empat itu telah diperiksa oleh pembeli dan tidak ada cacat, tidak ada yang rusak, uang sudah diserahkan dan barang pun sudah diterima serta sudah tidak ada hak *khiyar* lagi.

Dari beberapa pendapat ulama diatas dapat disimpulkan bahwasannya jual beli barang yang belum sempurna kepemilikannya atau jual beli yang bukan miliknya adalah jual beli yang tidak sah dan dilarang.

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah Garapan Melalui Jual Beli dalam Hukum Positif**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk atau jenis pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang sebagaimana diubah oleh Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pengadaan tanah dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan cara terakhir yang bersifat memaksa yakni pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda diatasnya. Sedangkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang non pemerintah, pengadaan tanah dilakukan dengan peralihan hak seperti jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak

yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (2) Perpres No. 36 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006).<sup>43</sup>

Jual beli hak atas tanah, merupakan hal yang biasa dalam kehidupan sehari-hari, di dalam praktik lalu lintas hukum. Akan tetapi jual beli atas tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak akan mengakibatkan batal demi hukum. Tentu saja, yang berhak menjual hak atas tanah adalah pemegang yang sah hak atas tanah tersebut.<sup>44</sup>

Beberapa prinsip-prinsip yang penting terkait dengan persoalan jual beli tanah ialah:<sup>45</sup>

1. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka yang berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dikenal adanya bermacam-macam hak atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan lain sebagainya. Berkaitan dengan jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanahlah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memeralihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktek jual beli.
2. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik yang lain sebelum tanah yang bersangkutan dijual kepada pihak lain. Jika salah satu pemilik tanah tidak mau atau ikut menjual

---

<sup>43</sup>Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, (Malang: Setara Press, 2015), h. 74.

<sup>44</sup>H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 145

<sup>45</sup>Samun Ismaya, *Pegantar Hukum Agraria*, h. 78.

maka pemilik yang lain tidak diperbolehkan menjual tanah yang bersangkutan.

3. Jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lainnya ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah, walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan.
4. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan).
5. Berkaitan dengan objek jual beli yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak terjadi pemecahan tanah pertanian.
6. Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan objeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum. Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek



jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian dan perlindungan hukumnya.

7. Pembeli atau penjual bisa bertindak sendiri atau melalui kuasanya. Jika penjual atau pembeli bertindak sendiri maka identitasnya (nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, keterangan mengenai suami/isteri jika sudah menikah) harus jelas yang dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk atau identitas lainnya. Kuasa harus dalam bentuk tertulis yang dilegalisasi oleh Camat/notaris/panitera pengadilan/Perwakilan Negara di Luar Negeri. Surat kuasa yang tidak tertulis atau yang dilakukan di bawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan jual beli tanah.
8. Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada diluar kecamatan tempat tinggal pemiliknya, berdasarkan ketentuan ini maka orang (pembeli) dilarang membeli atau memiliki tanah di luar daerah kecamatan tempat tinggalnya (absentee).
9. Berdasarkan hukum sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah ialah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga yang beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralihnya subjek hak yang satu ke subjek hak yang lain.

Kegiatan penggarapan tanah telah muncul semenjak sebelum UUPA, namun bukan hal yang mudah untuk menempatkan letak tanah garapan dan hak garapan dalam kontruksi tanah nasional.UUPA sendiri tidak mengatur mengenai

tanah garapan maupun hak menggarap, karena hak atas tanah garapan bukan merupakan tanah hak.

Pada umumnya, mayoritas pemilik ataupun penggarap tanah garapan adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah. Para penggarap hanya dapat mengusahakan/mengolah tanahnya, tidak dapat diperjualbelikan dikarenakan masih merupakan milik Negara.<sup>46</sup>

Namun, tanah garapan ini dapat dialihkan/dioper hak garapnya yang melekat padanya kepada pihak lain. Dalam Pasal 13 ayat (3) Kepmen Agraria No.21 1994 sendiri ditentukan bahwa tanah Negara yang dipakai oleh pihak ketiga pada dasarnya dapat diperoleh untuk disertifikasi menjadi hak-hak atas tanah yang baru. Hal ini menandakan Peraturan Perundang-Undangan sebenarnya memperbolehkan peralihan terhadap tanah garapan.

---

<sup>46</sup>Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Cet. 3 (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1994), h. 32

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM DI NAGORI TANJUNG RAPUAN (DESA 50)**

##### **UJUNG PADANG KABUPATEN SIMALUNGUN**

#### **A. Geografis dan Demografis Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Kecamatan Ujung Padang Kabupaten Simalungun**

Untuk mengetahui lebih jelas tentang Desa Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatra Utara, maka pada bagian ini akan dideskripsikan dahulu mengenai Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang secara utuh tentang lokasi, keadaan penduduk, keagamaan serta gambaran tentang pencambutan hak atas tanah yang terjadi di Desa tersebut. Oleh karena itu, berikut ini akan dipaparkan kondisi Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang.

#### **B. Geografis dan Demografis**

##### **1. Letak Geografis**

Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara merupakan Desa dengan luas wilayahnya 360 Ha, yang cukup luas dengan penduduknya berjumlah 1.539 jiwa. Dengan perinciannya adalah masyarakat berjenis kelamin laki-laki berjumlah 747 (tujuh ratus empat puluh tujuh) jiwa dan jenis kelamin perempuan sebanyak 792 (tujuh ratus sembilan puluh dua) jiwa. Dengan demikian secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa jumlah masyarakat Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang yang berjenis kelamin Laki-laki dan Perempuan hampir sama banyaknya. Di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi

Sumatera Utara mempunyai 3 (tiga) Dusun yakni Dusun I Talun Tanjung, Dusun II Sidorukun dan Dusun III Tanjung Rapuan. Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50)

Ujung Padang mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Kampung Jawa
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Teluk Lopian
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Sayurimatinggi
- d. Sebelah Utara berbatasan dengan perkebunan PTPN IV

## 2. Letak Demografis Nagori Tanjung Rapuan

Penduduk Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara yang berjumlah 1.539 jiwa 100% adalah warganegara Indonesia (WNI), tidak ada yang penduduk dari warga negara Asing(WNA) di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.

Kependudukan Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, dengan jumlah penduduk 1.539 jiwa. Dilihat dari pendidikan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun masih minim belum dikatakan baik, hal tersebut dikarenakan masih banyak orang tua yang tidak mengutamakan pendidikan, karena sumberdaya manusia mereka yang rendah, karena kebanyakan para orang tua tidak bersekolah, hanya sedikit yang belajar ditingkat dasar dan didukung dengan kurangnya penghasilan mereka. Mereka membutuhkan bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak, agar mereka nantinya dapat menjadi generasi penerus bangsa dan negara.

Sedangkan pendidikan merupakan sarana yang tepat dalam upayamemajukan kehidupan masyarakat dan bangsa. Pendidikan juga berguna untukmeningkatkan sumber daya manusia untuk menentukan maju mundurnyabangsa, melalui pendidikan kecerdasan dan keterampilan masyarakat mutlakdapat ditingkatkan untuk menciptakan masyarakat yang berpartisipasi dalammemajukan bangsa. Terutama kemampuan dalam menjawab dan mengatasisejala permasalahan yang akan datang.

**Tabel I**  
**Tingkat Pendidikan dan Status Masyarakat**

No	Status	TK	SD	SLTP	SLTA	S1
1	Status yang sedang sekolah	19	98	36	25	19
2	Status yang sudah tamat	-	156	39	106	-
	Jumlah	19	254	75	131	19

Sumber: kantor kepala desa nagori tanjung rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara

Masyarakat 1.539 jiwa yang berusia remaja, mengadakan kegiatan dalam bentuk keagamaan yaitu mereka membentuk remaja masjid, pengajiandan lain-lain. Walaupun di tingkat pendidikan mereka rendah, tetapi kegiatan seperti ini dalam bentuk keagamaan banyak dilakukan di setiap desa-desa.

### C. Mata Pencaharian

Mata pencaharian adalah pekerjaan yang menjadi pokok penghidupan. Mata pencaharian diartikan pula sebagai segala aktivitas manusia dalam memberdayakan potensi sumber daya alam. Dari beberapa jumlah pekerjaan masyarakat Desa 50 Ujung Padang Kabupaten Simalungun hampir separuhnya Petani sementara yang lainnya ada sebagai Pegawai, wiraswasta, tukang dan lain-lain, tetapi hanya sebagian kecil saja.

**Tabel II**

**Jumlah Pekerjaan Masyarakat Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara**

No	Pekerjaan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Petani	83	58	141
2	Pedagang	30	35	65
3	Driver	4	-	4
4	PNS	24	20	44
5	Buruh	24	10	34
6	Pegawai	15	9	24
	Jumlah	180	132	312

Sumber: Kantor Kepala Desa Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun

Selain data jumlah para pekerja diatas dapat dipahami juga bahwa jumlah pengangguran yang ada di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun sekitar 50 Jiwa kurang lebih. Dan sebagian para pekerja diatas bukanlah warga asli dari Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun, melainkan pindahan dari daerah lain.

#### **D. Agama dan Adat Istiadat**

##### 1. Agama

Agama adalah sebuah koleksi dari kepercayaan, sistem budaya, dan pandangan dunia yang menghubungkan manusia dengan tatanan/perintah dari kehidupan. Agama di Indonesia yang diakui resmi oleh negara seperti Islam, Katolik, Protestan, Hindu, Budhisme, dan Khonghuchu. Sedangkan semua sistem keyakinan yang tidak atau belum diakui secara resmi disebut “religi”. Masyarakat di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun mempunyai suku yang berbedabedadan mempunyai penganut agama yang berbeda pula. Tetapi masyarakat Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun mayoritas memeluk agama Islam, karena Agama Islam adalah Agama yang mempunyai pokok pokok ajaran agama yang sempurna.

Dari sekitar jumlah 300 Karu Keluarga (KK) kurang lebih hanya 3 KK yang memeluk agama Kristiani. Karena agama merupakan dasar yang penting dalam kehidupan manusia, agama adalah sebagai pedoman bagi manusia dalam bertingkah laku menuju kesempurnaan hidup didunia maupun diakhirat. Agama juga adalah tuntutan bagi manusia, terutama bagi orang yang merasa bahwa agama merupakan cara atau jalan, maksudnya cara menempuh keridhaan Tuhan.

Masyarakat di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun adalah masyarakat yang beragama. Sebab agama merupakan suatu keinginan rohani yang harus dipenuhi dan merupakan suatu

keinginan yang dianut oleh masyarakat tersebut. Tanpa agama, bagaimanapun tingginya pengetahuan seseorang belum dikatakan sempurna bahkan akan membawanya kepada kesesatan. Dan tanpa agama manusia akan selalu ingin memiliki semua yang ada bahkan sanggup menghalalkan berbagai cara, semua itu akibat keinginan hawa nafsu yang tidak memiliki kendali dan tidak pernah merasakan cukup dan puas. Di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun diadakan juga kegiatan-kegiatan seperti : Pengajian, Marhaban, dan lain-lain. Yang terdiri dari kaum ibu-ibu dan bapak-bapak

## 2. Adat Istiadat

Mengenai keadaan adat istiadat adalah merupakan suatu ciri khas penduduk yang bertempat tinggal di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun juga terdidik dari berbagai suku bangsa. Setiap suku memiliki peraturan hidup tersendiri yang mereka warisi dari nenek moyang mereka, karena tradisi adat istiadat maka ada suatu nilai-nilai dan peraturan yang harus dipatuhi oleh anggota suku tersebut.

Dari penduduk masyarakat Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun yang berjumlah 1.539 jiwa tersebut, terdiri dari berbagai suku yaitu: Aceh, Pakpak, Jawa, Melayu dan lain-lain.



**BAB IV**  
**ANALISIS HUKUM JUAL BELI TANAH GARAPAN MENURUT**  
**WAHBAH AZ ZUHAILY DI NAGORI TANJUNG RAPUAN (DESA 50)**  
**KECAMATAN UJUNG PADANG KABUPATEN SIMALUNGUN**

**A. Biografi Wahbah Az Zuhaili**

1. Kelahiran dan Kepribadiannya

Wahbah Az-Zuhaili dilahirkan pada tahun 1932 M, bertempat di Dair ‘Atiyah Kecamatan Faiha, propinsi Damaskus Suriah. Nama lengkapnya adalah Wahbah bin Musthafa Az-Zuhaili, anak dari Musthafa Az-Zuhaili. Yakni, seorang petani yang sederhana dan terkenal dalam keshalihannya.<sup>18</sup> Sedangkan Ibunya bernama Hajjah Fatimah binti Mustafa Sa’adah. Seorang wanita yang memiliki sifat warak dan teguh dalam menjalankan syari’at agama.<sup>47</sup>

Wahbah Az-Zuhaili adalah seorang tokoh di dunia pengetahuan, selain terkenal dibidang tafsir beliau juga seorang ahli fiqh. Beliau sangat suka belajar, sehingga ketika beliau pindah ke Kairo Mesir, beliau mengikuti beberapa kuliah secara bersamaan yaitu di fakultas Bahasa Arab di Universitas Al-Azhar dan fakultas Hukum Universitas ‘Ain Syams.<sup>19</sup>

2. Karya-karyanya

Kecerdasan Wahbah Az-Zuhaili telah dibuktikan dengan kesuksesan akademisnya, hingga banyak lembaga-lembaga pendidikan dan lembaga sosial yang dipimpinnya. Selain keterlibatannya pada sektor kelembagaan baik pendidikan maupun sosial beliau juga memiliki perhatian besar terhadap berbagai disiplin keilmuan, hal ini dibuktikan dengan keaktifan beliau dan produktif dalam

---

<sup>47</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5, Ter, Cet. 1* (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 25

menghasilkan karya-karyanya banyak dalam bidang tafsir dan fiqh akan tetapi dalam penyampaiannya memiliki relevansi terhadap paradigma masyarakat dan perkembangan sains. Disisi lain, beliau juga aktif dalam menulis artikel dan buku-buku yang jumlahnya hingga melebihi 133 buah buku. Bahkan, jika tulisan-tulisan beliau yang berbentuk risalah dibukukan maka jumlahnya akan melebihi dari 500 makalah. Dan adapun karya-karya beliau yang sudah terbit adalah sebagai berikut:<sup>48</sup>

- a. Athar al-Harb fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Muqarin
- b. Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh
- c. Usul al-Fiqh al-Islami
- d. Tafsir al-Munir
- e. Financial Transactions in Islamic Jurisprudence
- f. Fiqh al-Mawaris fi al-Syari'ah al-Islamiah
- g. Nazariat al-Darurat al-Syari'iyah
- h. Al-Fiqh al-Islami 'ala Madhhab al-Maliki
- i. Haqq al-Huriyah fi al-'Alam

Dari beberapa karya-karya beliau khususnya dalam bidang tafsir, makaterdapat tiga buah kitab tafsir, yaitu Tafsir al-Wajiz, Tafsir al-Wasit, dan Tafsir al- Munir. Dari ketiga tafsir tersebut semuanya memiliki ciri dan karakteristik yang berbeda dan latar belakang yang berbeda pula. Akan tetapi, ketiga tafsirnya memiliki tujuan yang sama yaitu sebagai upaya dalam

---

<sup>48</sup> Mu-assasah Daar al-Hilaal Kairo, *Lubaabut Tafsir Min Ibni Katsiir*, terjemahan, (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), h. 611

menjelaskan dan mengungkapkan makna-makna Al-Qur'an agar mudah dipahami dan kemudian dapat direalisasikan dalam kehidupan sehari-hari.

Dari ketiga kitab tafsir diatas dapat didiskripsikan ciri dan karakteristiknya secara garis besar. Yang pertama adalah Tafsir Al-Wajiz, tafsir ini memberikan penjelasan ayat-ayat Al-Qur'an hanya secara umum, atau hanya menjelaskan sebagian dari ayat Al-Qur'an saja, yang menurut beliau tetap mencantumkan asbab an-nuzulayat sehingga sangat membantu untuk memahami maknamakna yang terkandung. Dengan kata lain, tafsir ini juga dikatakan dengan tafsir ringkas jika dibandingkan dengan tafsir beliau yang lain khususnya atau kitab kitab tafsir karya mufassir yang lain pada umumnya. Karena, dalam penjelasannya ditulis dalam bentuk catatan pinggir atau Hasyiyah Mushaf.

Kemudian yang kedua adalah Tafsir Al-Wasit, tafsir ini merupakan hasil dari persentasi beliau dimedia massa dimana beliau sebagai nara sumber pada setiap harinya dengan waktu enam jam kecuali pada setiap hari jum'at karena merupakan hari libur. Selama tujuh tahun mulai dari tahun 1992-1998 beliau hadir secara berkelanjutan. Dan, yang ketiga adalah Tafsir Al-Muniryang merupakan karya besar beliau dalam kitab tafisrnya. Hal ini tentunya tidak terlepas dari Rahmat Allah yang telah memberikan karunia-Nya hingga setiap harinya beliau dapat mengisi kajiannya lewat media massa, tanpa ada halangan yang darurat seperti sakit keras dan sebagainya. Sehingga, terkumpullah semua persentasi yang disampaikan hingga menjadi sebuah kitab tafsir Al-Qur'an yang sempurna yakni tiga puluh juz (30 Juz), yang terdiri dari tiga jilid dan dicetak pada tahun 1421 H, kemudian diterbitkan oleh Dar Al-Fikr Damaskus.

## **B. Pelaksanaan jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun.**

Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) tidak mengatur adanya tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Dalam Peraturan Perundangan-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan yaitu pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwettige occupatie*).

## **C. Pendapat Masyarakat di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang Kabupaten Simalungun tentang jual beli tanah garapan**

Untuk melanjutkan penelitian dalam skripsi ini, penulis meminta wawancara kepada masyarakat. Dari hasil penelitian yang dilakukan di nagori tanjung rapuan (Desa 50) Ujung Padang dapat diketahui bahwa terdapat 50 petani yang memiliki lahan izin garap tersebut. Tanah izin garap di nagori tanjung rapuan (Desa 50) Ujung Padang tersebut merupakan tanah milik perusahaan Inalum yang digunakan untuk mendirikan tower listrik di wilayah simalungun tersebut, namun banyaknya lahan yang kosong dibawah tower tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat untuk bercocok tanam. Dalam penelitian ini penulis mengambil sampel sebanyak 10 responden dari petani di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang.

Menurut Darmanto (Kepala Desa) Tanjung Rapuan, “tanah-tanah garapan tersebut tetap produktif dikerjakan oleh petanienggarapnya, sehingga sampai sejauh ini tidak pernah ada tanah yang sampai terlantar atau tidak diurus sama sekali ataupun dialihkan melalui jual beli meskipun pemiliknya tidak tinggal di desanya.”<sup>49</sup>

Hal serupa berdasarkan keterangan, Ahmad Irfandi bahwa “tidak adanya peralihan tanah garapan yang dilakukan masyarakat Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang”.<sup>50</sup> Berdasarkan hasil dilapangan, adanya upaya peralihan hak atas tanah garapan melalui jual beli secara dibawah tangan. Jual beli itu hanya dilakukan antara penjual dan pembeli yang dihadiri para saksi yang berbatasan dengan tanah. Peralihan hak atas tanah garapan dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat di atas kwitansi yang di dalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani kedua belah pihak dan saksi-saksi. Alas hak yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah garapan dibawah tangan ini hanya Surat Keterangan Tanah.

Tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang yang diberikan kepada masyarakat dan masing-masing kepala keluarga mendapat hak pakai atas tanah seluas 2 ha dibuktikan dengan surat pernyataan menggarap tanah atau surat keterangan tanah. Menurut keterangan dari Bapak Saiman, salah seorang pemilik tanah garapan seluas 6 ha dengan cara menggarap sendiri dan

---

<sup>49</sup>Darmanto, Wawancara Langsung Kepada Tokoh Masyarakat di Nagori Tanjung Rapuan Desa 50 Ujung Padang Kabupaten Simalungun, Pada Tanggal 14 Januari 2021

<sup>50</sup>Pak Ahmad Irfandi, Wawancara Langsung Kepada Tokoh Masyarakat Nagori Tanjung Rapuan desa 50 Ujung Padang Kabupaten Simalungunl, Pada Tanggal 15 Januari 2021

memperoleh melalui jual beli, tanah garapan yang diperoleh melalui jual beli seluas 2 ha dengan harga yang dibayar RP 1.500.000,- pada saat itu. Selain itu juga pernah menjual tanah garapan dengan harga Rp. 17.000.000,- kepada pihak yang masih status sebagai saudara dan kerabat. Beliau mengatakan bahwa alasan melakukan jual beli di bawah tangan itu adalah :

1. Karena mudah pelaksanaannya
2. Biaya lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan di depan PPAT atau Pemerintah.
3. Pelaksanaannya cepat dan tidak berbelit-belit.
4. Praktis, mengingat bahwa peralihan tanah tersebut dilakukan kepada pembeli yang masih berstatus kerabat.

Selain itu menurut pak Man, ”seorang petani yang memperoleh tanah garapan melalui jual beli dibawah tangan. Dia bisa memperoleh tanah garapan karena sudah cukup mengenal daerah tersebut dan mengenal masyarakatnya.” Oleh karena itu, pada saat ia mengajukan permohonan untuk membeli tanah, dia tidak mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya. Menurutnya, peralihan tanah garapan melalui jual beli dibawah tangan ini terjadi karena mereka lebih mengutamakan pada pembeli yang masih ada hubungan keluarga, atau setidaknya orang yang telah mereka kenal dengan baik<sup>51</sup>.

Kemudian salah satu tokoh agama pak Nur Salam memberikan pendapat mengenai jual beli tanah garapan tersebut, dan berkomentar;

---

<sup>51</sup> Hasil wawancara dengan pak Man di Desa 50 Tanjung Rapuan

“ketika terjadi hubungan antara manusia manusia dengan manusia lainnya akan menjadi pembahasan muamalah. Dalam inti bermuamalah walupun itu dalam bentuk jual beli atau persaingan pasar adalah intinya saling tolong menolong. Mengenai jual beli tanah garapan tersebut saya rasa itu boleh tidak menjadi masalah karna tidak ada yang dirugikan bagi kedua belah pihak yang terpenting suka sama suka antara mereka dan saya mendengar bahwa praktek jual beli tanah garap disini harus memenuhi bebrapa persyaratan dan tidak ada unsur penipuan harus sama sama mengetahui perjanjian kesepakatan mereka tersebut. Dan menurut saya ini menjadi rezeki si pemilik tanah garap, akan menurut agama ini adalah bermuamalah yang salah.”

Dari hasil wawancara kepada masyarakat dan pendapat tokoh agama bahwa mengenai jual beli tanah garapan yang terjadi di Nagori Tanjung Rapuan Desa 50 Ujung Padang Kabupaten Simalungun bahwa mereka berpendapat adalah hal yang wajar bagi mereka yang menempati tanah garap tersebut. Dan masyarakat disana sudah terbiasa melakukan transaksi jual beli tanah garap yang tidak ribet urusannya.

#### **D. Hukum jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50)**

##### **Ujung Padang menurut Wahbah Az Zuhaili**

Dalam kegiatan ekonomi, Islam sangat melarang jual beli yang terdapat di dalamnya unsur ghoror atau penipuan pada kurun terakhir ini kita sering mendengar beberapa saudara kita terutama masyarakat yang berada di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung padang yang melakukan praktek jual beli tanah garap terutama disaat krisis ekonomi yang belum kunjung membaik.

Bertitik tolak dari permasalahan jual beli para fuqaha telah sepakat bahwasanya dalam transaksi jual beli harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah di atur oleh agama yang di jelaskan dan ditulis dalam kitab-kitab ulama fiqih.<sup>52</sup>

Syekh Wahbah Az Zuhaili termasuk ke dalam katagori ulama yang melarang jual beli yang apabila di dalam nya tidak terpenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya yang di jelaskan di dalam kitab nya Al Fiqhul Islam Waa Adillatuhu.

Menurut Syekh Wahbah Az Zuhaili, bahwa jual beli tanah garapan milik negara ini tidak sesuai dengan aturan-aturan jual beli dalam islam, karena di dalam praktek jual beli tanah garapan yang terjadi di Nagori Tanjung Rapuan (desa 50) Ujung Padang dilakukan secara ilegal oleh penduduk setempat yang berada di kawasan tersebut.

Dalam Hukum Islam Ada barang-barang tertentu yang dilarang untuk dimiliki secara pribadi-pribadi apalagi di perjualbelikan, barang-barang tersebut harus diserahkan atau dikelola oleh Negara atau Penguasa. Hal ini diterangkan dalam sebuah Hadis Nabi Muhammad saw.

و عن رجل من الصحابة رضي الله عنه قال غزوت مع النبي صلى الله عليه و سلم فسمعتة يقول

: الناس شركاء في ثلاثة : في الكلاء و الماء, و النار, رواه احمد و ابو داود. ورجاله ثقات

Artinya: “*Dari seorang lelaki sahabat Rasulullah saw, ia berkata: “Aku pernah dalam satu peperangan bersama dengan Rasulullah saw, beliau*

---

<sup>52</sup>Taqyuddin an-Nabhani, *Al Nidzam al-Iqtishadi fi al-Islam*, edisi Indonesia, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, oleh Moh. Maghfur Wachid (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), cet. Ke-2 h. 52



bersabda: “Manusia itu bersekutu pada tiga hal, yaitu: “rumput, air dan api.” (HR. Imam Ahmad dan Abu Dawud) Rawi hadits ini kuat dan dapat dipercaya.

Munurut Syekh Wahbah Az Zuhaili mengatakan tentang syarat sah jual beli itu salah satunya barang yang di jual harus barang yang dimiliki si penjual.<sup>53</sup>

أَنْ يَكُونَ مَمْلُوكًا فِي نَفْسِهِ أَيْ مُحَرَّرًا وَهُوَ مَا دَخَلَ تَحْتَ حِيَازَةِ مَالِكٍ خَاصٍ. فَلَا يَنْعَقِدُ بَيْعُ مَا لَيْسَ بِمَمْلُوكٍ لِأَحَدٍ مِنَ النَّاسِ مِثْلُ بَيْعِ الْكَلَاءِ وَلَوْ فِي أَرْضٍ مَمْلُوكَةٍ, وَالْمَاءِ غَيْرِ الْمَحْرَرِ, وَالْحَطَبِ, وَالْحَشِيشِ, وَالصُّيُودِ الَّتِي فِي الْبَرَارِيِّ, وَتُرَابِ الصَّخْرَاءِ وَمَعَادِنِهَا, وَأَشْعَةِ الشَّمْسِ وَالْهَوَاءِ, وَلَقَطَاتِ الْبَحْرِ وَحَيَوَانَاتِ الْبَرِّ فِي الْبَرَارِيِّ. أَمَّا كَوْنُ الْمَبِيعِ لَيْسَ مَمْلُوكًا لِلْبَائِعِ, فَلَيْسَ شَرْطًا إِنْعِقَادٍ, وَإِنَّمَا هُوَ شَرْطٌ نَفَازٍ كَمَا سَيَأْتِي.

Artinya : hendaknya barang itu dimiliki sendiri, artinya, barang itu terpelihara dan berada dibawah otoritas seseorang. Dengan demikian, tidak sah jual beli barang yang bukan milik seseorang, seperti menjual rumput meskipun berada di kawasan yang dimiliki orang tertentu, air yang tidak dimiliki orang tertentu, kayu, rumput, binatang binatang buruan didaratan, pasir dan batu logam padang pasir, pancaran sinar matahari dan udara, barang temuan di laut, dan binatang binatang darat yang ada di padang pasir. Adapun barang yang bukan milik penjualnya maka bukan syarat transaksi, syarat berlakunya barang seperti yang akan disinggung kemudian.

Dan juga salah satu syarat kebolehan jual beli menurut Wahbah Zuhaili, salah satunya hendaknya barang itu dimiliki sendiri. Artinya barang itu terpelihara dan berada dibawah otoritas pemiliknya. Dengan demikian, tidak sah jual beli barang yang bukan miliknya, seperti menjual rumput meskipun dikawasan yang dimiliki orang tertentu, air yang tidak dimiliki orang tertentu, kayu, rumput, binatang binatang buruan daratan, pasir dan batu logam padang pasir, pancaran sinar matahari dan udara, barang temuan dilaut, dan binatang binatang darat yang

---

<sup>53</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Mu±malah Al-M±liyah Al-Mu±shirah*, cet. Ke-3 (Damaskus: Dar Al-fikr, 2006), h. 453.

ada di padang pasir. Adapun barang yang bukan milik penjualnya maka bukan syarat transaksi, tetapi syarat berlakunya barang seperti yang akan disinggung kemudian.

Abdul Futuh Shabri menjelaskan dalam bukunya yang berjudul Sukses Bisnis berkata Wasiat Nabi, bahwa persyaratan bagi seseorang ketika ingin menjual barang yang belum menjadi miliknya adalah dia bertindak sebagai pemilik atau menjadi bagian dari pemilik atau mempunyai wewenang atas barang tersebut. jika tidak, maka tindakannya akan dihukumi ghashab dan merupakan tindak kejahatan. Juga dihukumi sebagai pemilik, jika seseorang telah diberi kewenangan oleh pemilik aslinya atau pemberi wewenang untuk melakukan transaksi. Persyaratan tersebut merupakan salah satu *Dharurat* (keharusan) dari *Adh dharurat Al Khamas* (5 keharusan yang dijaga), yaitu menjaga harta benda.<sup>54</sup>

Sementara konsep tanah negara dalam hukum Islam adalah tanah bebas dari sesuatu hak yang terletak di suatu daerah tertentu, belum dibangun oleh seseorang, tanah yang jauh dari pemukiman manusia, bukan salah satu sarana umum dan sosial. Tanah negara yang dimaksud di sini adalah tanah negara yang bebas hak termasuk bekas tanah yang ditelantarkan atau tanah yang dikuasi langsung oleh negara untuk mengatur penggunaan, pemanfaatan bagi kesejahteraan manusia. Pada Bab 2 Halaman 43, Hadist Rasulullah saw telah menjelaskan bahwa tugas seorang pemimpin adalah membimbing rakyat, memberikan kedamaian dan kenyamanan, menjamin hak-hak masyarakat termasuk juga melakukan pengawasan kepada rakyatnya secara rutin dan

---

<sup>54</sup>Abdul futuh Shabri, *Sukses Bisnis Berkat Wasiat Nabi* (Terj. Misbakhul Khaer), h. 52

berkelanjutan, hal ini dilakukan untuk menghindari kemudharatan dan kemaslahatan bagi kehidupan umat.

### **E. Analisi Penulis**

Oleh karena itu penulis menyimpulkan bahwa jual beli tanah izin garap yang dilakukan masyarakat Nagori Tanjung Rapuan Desa 50 Ujung Padang keliru dan telah melanggar aturan, baik secara Negara maupun hukum islam sesuai pendapat Wahbah Az Zuhaili.

Di dalam suatu akad terdapat rukun-rukun yang telah di terapkan oleh syariat yang terdiri dari empat rukun akad yaitu para pihak yang berakat, pernyataan ijab dan kabul, objek akad dan tujuan akad.<sup>55</sup> Di dalam suatu akad juga ada syarat-syarat yang telah di tentukan seperti berakal, berbilang pihak, ijab dan kabul, kesatuan majelis akad, dapat diserahkan barang pada saat berakat, tertentu atau dapat ditentukan, dapat diperdagangkan, tidak bertentangan dengan syara'.

Apabila sudah terpenuhi semua rukun dan syarat akad belum sepenuhnya juga menjadi sah, meskipun sudah terbentuk namun harus terpenuhi beberapa klasifikasi untuk sahnya akad, di antaranya:

1. Bebas dari gharar
2. Bebas kerugian yang menyertai penyerahan
3. Bebas dari syara-syarat fasid

Dalam islam, transaksi yang dilakukan barang harus sepenuhnya menjadi pemilik penjual. Jual beli yang barangnya atau bendanya tidak di miliki sepenuhnya oleh si penjual maka itu tidak sah menurut para ulama dan fuquha

---

<sup>55</sup>Abdurrahman, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.51.

termasuk Wahbah Az Zuhaili, Karena salah satu syarat jual beli yang tidak sesuai yaitu objek jual beli haruslah barang yang dijual sepenuhnya milik si penjual. Seperti halnya jual beli yang berlaku di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang yaitu masyarakat menjual tanah garapan milik negara hal ini tentu tidak diperbolehkan dan jelas melanggar Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturandasar pokok-pokok Agraria dan tanah garapan yang sudah dilekati dengan suatu hak, jika hak tersebut adalah hak milik tentunya tidak dapat di daftarkan menjadi hak milik oleh si penggarap sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) UUPA bahwa tanah garapan bukan merupakan jenis hak kepemilikan. Walaupun semestinya sudah menjadi kebiasaan di Nagori Tanjung Rapuan Desa 50 Ujung Padang tersebut, para ulama dan fuqaha sepakat melarang hal yang demikian rupa karena itu jual beli yang tidak di anjurkan dalam islam. Salah satu penyebab tidak di bolehkan jual beli tersebut menurut Wahbah Az Zuhaili karena tidak sah suatu akad tanpa objek barang yang dimiliki oleh pemiliknya sendiri.

Seperti hadist Rasulullah SAW:

نهى النبي صلى الله عليه وسلم أن يبيع الإنسان ما ليس عنده

Artinya: Rasulullah SAW melarang setiap orang menjual sesuatu yang belum dimilikinya.

Transaksi dengan objek akad yang tidak dimiliki oleh dirinya sendiri tidak diketahui jenis, sifat dan jumlahnya tersebut itu tidak sah (fasid). Sesuai dengan ijma' ulama yang menegaskan bahwa setiap transaksi yang tidak di miliki objek akadnya maka akad itu tidak sah karena dalam transaksi ini ada ketidakjelasan

yang bisa menyebabkan perselisihan.<sup>56</sup> Islam menganjurkan kita memakan harta yang bersih tanpa mengandung unsur-unsur yang tidak di perbolehkan menurut pandangan ulama khususnya wahbah Az Zuhali tentang jual beli. Dalam Islam dilarang mengambil milik orang lain tanpa izin pemilik apalagi menjualnya. Walaupun hal itu sudah menjadi tradisi di masyarakat Nagori Tanjung Rapuan Desa 50 Ujung Padang, hukum Islam telah menetapkan larangan transaksi jual beli dan berbagai bentuk transaksi pemindahan kepemilikan lainnya yang tanpa didasari oleh izin dari pemiliknya. Qarinah umum yang digunakan oleh ulama fiqh tentang ketentuan ini didasarkan pada firman Allah SWT yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*”(an-Nisa’: 29)

Dengan dasar ayat inilah yang menjadi grand umbrella theory bahwa setiap muslim hanya mengkonsumsi harta yang halal dan diperoleh secara halal. Menggunakan harta milik orang lain tanpa seizin pemiliknya merupakan tindakan dhalim yang harus dihindari oleh setiap muslim. Harta dalam Islam bukan hanya berbentuk materil, namun termasuk immaterial seperti hak milik, hak cipta dan sebagainya. Pengakuan terhadap harta tersebut sangat substantif karena harta dan segala konsekwensi yang terkait dengan harta tersebut sangat urgen untuk

<sup>56</sup>Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 242.

dilindungi sebagai bentuk dari perlindungan terhadap hak asasi manusia yang merupakan rumusan dari teori maqashid syariah.

Dalam teori ini harta atau mal merupakan salah satu unsur dari manusia yang harus dilindungi karena dengan harta manusia dapat mempertahankan eksistensi dirinya sehingga harta dalam katagori maqashid syariah dapat digolongkan pada tataran dharuriyyah, hajjiyyah bahkan tahsiniyyah.<sup>57</sup> Syariat Islam menjamin eksistensi harta seseorang tetap dalam penguasaan pemiliknya, maka bila ada yang seseorang yang mengambilnya tanpa seizin pemiliknya, mencuri, merampas maupun menjualnya maka hal tersebut akan mendapat konsekwensi akibat pelanggaran dan tindak pidana terhadap kemilikan seseorang dalam bentuk hukuman baik dalam katagori hudud maupun diyat dan ta'zir.

Oleh karena itu penguasaan harta dalam Islam harus dilakukan dengan cara yang legal secara normatif dalam syariat dan fiqh. Salah satu bentuk tasharruf harta adalah melalui transaksi jual beli yang harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam nash-nash. Namun bila tidak memenuhi syarat atau mengandung ketentuan yang dilarang oleh Islam, seperti unsur gharar maka hal tersebut dapat menyebabkan tidak sahnya akad atau akad yang dilakukan berada dalam tataran fasid. Jual beli tanah garapanyang dilakukan oleh masyarakat di Nagori Tanjung Rapuan Desa 50 Ujung Padang dalam salah satu perspektif yang dapat penulis munculkan tidak memenuhi unsur syariat atau persyaratan fiqh. Hal ini disebabkan dalam transaksi jual beli tersebut pihak penjual tidak memiliki tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

---

<sup>57</sup>Abdul Qadir Syaibah Al-Hamd, *Syarah Bulughul Maram*, (Jakarta: Darul Haq, 2005), h.123

Sehingga syarat 'aqidaini bahwa pihak penjual tersebut harus memiliki harta atau barang yang ditransaksikan tersebut yang diistilahkan dengan milk at-tam. Sehingga bila pihak penjual bukan pemilik sah dari harta yang ditransaksikan maka dapat dipastikan bahwa telah terjadi gharar karena sipenjual tidak memiliki hak atas objek transaksi sehingga jual ini dianggap fasid karena syarat transaksi tidak terpenuhi. Kejelasan terhadap objek transaksi sangat penting dilakukan karena ini langsung terkait dengan keabsahan transaksi. Para pihak, terutama pihak penjual harus secara gamblang menjelaskan tentang kondisi dan fakta secara keseluruhan terhadap objek transaksi. Dengan demikian transparansi dalam transaksi jual beli terwujud dengan semestinya. Dalam salah satu hadist Bukhari dan Muslim yang bersumber dari Hakim bin Hizam Rasulullah SAW bersabda:

قال رسول الله صل الله عليه وسلم: البيعان بالخيار ما لم يتفرقا أو قال: حتى يتفرقا. فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما وإن كتما وكذبا محقذ بركة بيعهما

*Artinya: Rasulullah SAW bersabda, dua orang yang berakad berhak memilih selama mereka berdua belum berpisah, atau beliau berkata, hingga mereka berdua berpisah, apabila mereka berdua jujur dan membeberkan tentang barang dagangannya, maka mereka berdua akan diberi berkah dalam jual beli tersebut, namun apabila mereka berdua menyembunyikan cacat dan berbohong, maka akan dihilangkan keberkahan dalam transaksi jual beli mereka.*

Bila pihak penjual tanah garapan tersebut bukan pemilik sah dari objek transaksi setidaknya pihak penjual telah memiliki akta hak pengoperan atas tanah dan bukti peralihannya adalah akta tersebut maka dengan adanya akta pengoperan hak, maka peralihan hak penguasaan atas tanah garapan adalah sah menurut hukum.

Walaupun transaksi ini sudah menjadi kebiasaan. Menurut Syekh Wahbah Az Zuhaili jual beli yang baik yaitu jual beli yang tidak mengandung unsur riba, gharar dan sebagainya. Seperti permasalahan yang berlaku di nagori tanjung rapuan desa 50 Ujung Padang, si penjual atau penggarap tidak memiliki sepenuhnya objek benda tersebut sehingga menimbulkan ketidakjelasan. Islam mengancam secara tegas bagiorang-orang yang bermain curang dalam takaran dan timbangan, mereka akan mendapat kemurkaan Allah baik di dunia maupun di akhirat



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari tiga (3) rumusan masalah sebelumnya, penulis menyajikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktek jual beli tanah garapan di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang di lakukan dengan cara peralihan tanah garapan melalui jual beli tanpa diketahui pihak berwenang karena mudah dalam pelaksanaannya, biaya lebih murah, pelaksanaan yang cepat dan tidak berbelit-belit, serta praktis
2. Tokoh agama tidak mempermasalahkan soal praktek jual beli tanah garapan yang terjadi di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Ujung Padang dengan alasan ada unsur suka sama suka dan persyaratan tersebut harus terpenuhi namun pada praktek nya tidak.
3. Wahbah Az Zuhaili menyatakan bahwa dalam transaksi jual beli penjual harus memiliki barang yang hendak di jual kepada pembeli karna kalau barang yang di jual tersebut tidak dimiliki sepenuhnya oleh penjual maka itu buka hak dan milik si penjual untuk di jual ke orang lain karna itu termasuk ghoror / penipuan dan termasuk jual beli yang fasid.

#### **B. Saran**

Adapun saran-saran yang dapat penyusun berikan sehubungan dengan praktek jual beli tanah garap yang ada di nagori tanjungrapuan (Desa 50) Ujung

Padang Kabupaten Simalungun tentang Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Wahbah Az Zuhaili sebagai berikut:

1. Kepada masyarakat untuk tidak lagi melakukan praktek jual beli tanah garapan milik negara tersebut karena akan mendapatkan sangki secara administratif dari negara.
2. Kepada Tokoh Masyarakat untuk dapat memberikan informasi dan edukasi perihal peralihan hak atas tanah dengan cara melakukan seminar terbuka atau penyuluhan secara langsung kepada masyarakat agar masyarakat mengetahui bagaimana cara peralihan hak atas tanah yang baik dan benar sehingga dari peralihan yang dilakukan memiliki kekuatan hukum serta tidak akan menimbulkan sengketa di kemudian hari.
3. Kepada Tokoh Agama diharapkan agar mendidik dan membimbing masyarakat untuk lebih banyak lagi membuat kajian kajian agama terkait masalah muamalah di lingkungan nya.

## **DAFTAR WAWANCARA**

1. Bagaimana proses jual beli antara warga
2. Berapa harga tanah garapan di desa 50 kec.ujung pandang
3. Produktivitas tanah garapan di wilayah desa 50 kec.ujung pandang
4. Tanaman yang sering ditanam oleh petani wilayah desa 50 kec.ujung pandang
5. Kesulitan yang dihadapi para petani saat bercocok tanam di lahan tersebut
6. Berapa banyak pemilik tanah garapan di desa 50 kec.ujung pandang
7. Manfaat yang didapat oleh warga yang memiliki tanah garapan

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional)* Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta: 2014
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002)
- Al-Mawardi, *Al-Ahkam as-Sulthaniyyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islamiyah*. Penerjemah: Khalifurrahman Fath & Fathurrahman. (Jakarta: Qisthi Press, 2014)
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Jembatan, 1988)
- Departemen Agama Republik Indonesia *Al Qur'an Dan Terjemahnya* (Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006)
- Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta 2001
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016)
- Hendi Suhendi, *Fiqh*, 2010
- Muhammad Sharif Chaundhry, *Sistem Ekonomi Islam : Prinsip Dasar* (Jakarta : Kencana, 2014)
- Ria Fitri. *Tinjauan Tanah Terlantar Daam perspektif Hukum Islam*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. No.55, Th. XIII Desember, 2011
- Soerjono Soekanto Dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Palu, 2006
- Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Mumalah Al-Mliyah Al-Mushirah*, cet. Ke-3 (Damaskus: Dar Al-fikr, 2006)
- Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqhu Al Islam wa Adillatuhu* ( Darul fikri ) 2011
- Wahbah Az Zuhaili *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta : Gema Insani, 2011)



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Willem Iskandar Pasar V Medan Estate 20371  
Telp. (061) 6615683-6622925 Fax. 6615683

Nomor : B.010/FSH.I/PP.00.9/1/2021

Lampiran : -

Hal : Izin Riset

18 Januari 2021

Yth. Bapak/Ibu Kepala Desa 50 Kec.ujung Padang Kab.simalungun

*Axsalamulaikum Wr. Wb.*

Dengan Hormat, diberitahukan bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) bagi Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum adalah menyusun Skripsi (Karya Ilmiah), kami tugaskan mahasiswa:

Nama : **Satria Farma**  
NIM : **24153090**  
Tempat/Tanggal Lahir : **1995-05-10, 10 Mei 1995**  
Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah (muamalah)**  
Semester : **X (Sepuluh)**  
Alamat :

untuk hal dimaksud kami mohon memberikan Izin dan bantuannya terhadap pelaksanaan Riset di desa 50 kec ujung padang kab.simalungun, guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Skripsi yang berjudul:

***hukum jual beli tanah dengan izin garap menurut wahbah azzuhaili***

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Medan, 18 Januari 2021  
a.n. DEKAN  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan  
Kelembagaan



*Digitaly Signed*  
**Dr. Sudirman Suparmin, Lc., MA**  
NIP. 197807012009121003

Tembusan:

- Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sumatera Utara Medan

Info: Maikan scan QRCode diatas dan klik link yang muncul untuk mengetahui keaslian surat



PEMERINTAH KABUPATEN SIMALUNGUN  
KECAMATAN UJUNG PADANG  
PANGULU TANJUNG RAPUAN

**SURAT KETERANGAN IZIN RISET**

**Nomor : 470/ 21 /2009/2021**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **DARMANTO**  
Jabatan : Pangulu Tanjung Rapuan

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **SATRIA FARMAN**  
NIM : 24153090  
Tempat/Tanggal Lahir : Batahan, 10 Mei 1995  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Bangsa/Agama : Indonesia/Islam  
Status Perkawinan : Belum Kawin  
Alamat : Kubangan Pandan Sari Kec Batahan Kabupaten Mandailing Natal

Nama yang kami sebutkan pada poin II di atas adalah benar akan mengadakan Riset Di Nagori Tanjung Rapuan (Desa 50) Guna memperoleh Informasi/Keterangan data-data yang berhubungan dengan Skripsi yang berjudul :  
**HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN IZIN GARAP MENURUT WAHABAH AZZUAHAILI.**

Demikian surat keterangan ini diperbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya..



OPPO A12  
2021/03/09 14:19

