

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Arab yaitu *al-bai*, menurut etimologi dapat diartikan dengan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.¹² Pengertian jual beli secara bahasa dalam lingkup bahasa Indonesia yaitu, kegiatan tukar menukar barang dengan barang lain dengan tata cara tertentu. Termasuk dalam hal ini adalah jasa dan juga penggunaan alat tukar seperti uang. Pengertian jual beli dari sisi istilah atau *terminologi* hukum Islam, berikut beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama dan ahli ekonomi Islam yaitu sebagai berikut:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum. Arti khusus yaitu, jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar menukar barang dengan uang atau semacamnya menurut cara yang khusus. Yang dimaksud dengan kata-kata tersebut adalah melalui ijab kabul, atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. sedangkan arti umum jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.¹³

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 173.

¹³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 175.

- b. Menurut Ulama' Malikiyah mendefinisikan jual beli dalam dua pengertian, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat kedua belah pihak. Tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat adalah bahwa benda yang ditukarkan adalah bukan dzat, ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya. Sedangkan jual beli dalam arti khusus adalah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan juga bukan perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika, tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan pembeli ataupun tidak, barang-barang yang sudah diketahui sifat sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.¹⁴
- c. Sedangkan pengertian jual beli menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah definisi jual beli sebagai suatu akad yang mengandung tukar-menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 68-69.

2. Dasar Hukum Jual Beli

1) Al Quran

Allah SWT berfirman dalam (Q.S Al Baqarah (1): 275)

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ
جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” Al-Baqarah [2]:275.¹⁵

2) Al Hadist

عن رفاعة بن رافع ان النبي صلى هلا عليه وسلم سئل اي الكسب اطيب ؟
فقال : عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور
(رواه البزار وصححه الحاكم)

“Dari Rif’ah Ibn Rafi sesungguhnya Rasulullah pernah ditanya “usaha apa yang paling baik? Rasulullah SAW menjawab “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (jujur)”. (H.R. Al-Al-Bazzar dan disahihkan oleh al-Hakim).

Dalam hadits diatas dapat dijelaskan bahwa Islam tidak membolehkan pengikutnya bekerja dengan sesuka hatinya, akan tetapi harus berdasarkan syariat. Pekerjaan yang paling baik adalah berusaha

¹⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2005), 48

dengan tangannya sendiri dan jual beli yang jujur tanpa ada kecurangan dan mengandung unsur penipuan serta yang bersih dan baik.¹⁶

3) Ijma'

Ijma' ulama menyepakati bahwa *al-bai'* boleh dilakukan, kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa ada pertolongan dan bantuan dari saudaranya. Tidak ada seorang pun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, jual beli sudah menjadi satu bagian dari kehidupan didunia ini, dan Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan hidupnya¹⁷.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atau sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli. Adapun yang menjadi rukun dalam perbuatan hukum jual beli terdiri dari:

- a. Adanya pihak penjual dan pihak pembeli.
- b. Adanya uang dan benda.
- c. Adanya *shighat* (ijab kabul)

Dalam suatu perbuatan jual beli, ketiga rukun itu hendaklah dipenuhi, sebab apabila salah satu rukun tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan jual beli. Rukun jual beli menurut Fuqaha' Hanafiyah adalah ijab dan qabul yang menunjuk kepada saling menukarkan, atau dalam bentuk lain yang dapat

¹⁶ Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis Vol 3, No. 2 (2015)*, 242-244

¹⁷ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Bogor: Kencana, 2003, 223-224.

menggantikannya, seperti pada kasus *ta'athi* (memberikan barang dan harga barang). Sedangkan menurut jumhur fuqaha rukun jual beli ada empat yaitu pihak penjual, pihak pembeli, shighat jual beli dan obyek jual beli.¹⁸

Begitupun jual beli harus memenuhi syarat, baik tentang subjeknya, tentang objeknya, dan tentang shighat (ijab kabul).

- 1) Tentang Subjeknya Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli haruslah:
 - a) Berakal, agar dia tidak terkecoh, orang gila atau bodoh tidak sah jual belinya Yang dimaksud dengan berakal adalah dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya. Apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah.
 - b) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa). Dimaksudkan dengan kehendak sendiri, bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan disebabkan kemauan sendiri, tapi ada unsur paksaan. Jual beli yang dilakukan bukan atas dasar “kehendak sendiri” adalah tidak sah.
 - c) Keduanya tidak mubadzir. Keadaan tidak mubadzir ini maksudnya pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah manusia yang boros (mubadzir), sebab orang yang boros didalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak.

¹⁸ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 120-121.

Maksudnya dia tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum walaupun kepentingan hukum itu menyangkut kepentingannya sendiri.

- d) Baligh. Dengan adanya syarat ini Madzab sepakat bahwasannya seorang *aqid* (para pihak) harus *mumayyiz*, namun mereka berbeda pendapat tentang syarat baligh. Hanafiyah dan Malikiyah menganggapnya sebagai syarat *nafadz*, sedangkan Syafi'iyah dan Hanabilah memasukkannya sebagai syarat *in'aqad*
- 2) Tentang Objeknya Yang dimaksud dengan objek jual beli disini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli. Benda yang dijadikan sebagai objek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a) Bersih Barangnya Adapun yang dimaksud dengan bersih barangnya, ialah barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasi sebagai benda najis, atau digolongkan sebagai benda yang diharamkan.
 - b) Yang dimaksud dengan barang yang bermanfaat adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum agama (syariat islam). Maksudnya pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama. Misalnya kalau sesuatu barang dibeli, yang tujuannya untuk berbuat yang bertentangan dengan syariat islam, maka barang tersebut dapat dikatakan tidak bermanfaat.

- c) Milik orang yang melakukan akad Maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian, jual beli barang yang dilakukan oleh orang yang bukan pemilik atau yang berhak berdasarkan kuasa pemilik, dipandang sebagai perjanjian jual beli yang batal.
- d) Mampu menyerahkan. Yang dimaksud dengan mampu menyerahkan ialah penjual (baik sebagai pemilik maupun sebagai kuasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikannya sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pembeli dengan kesepakatan (*al taradhi*) yang tulus antara para pihak
- e) Mengetahui Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab bisa saja perjanjian tersebut mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*). Mengetahui disini dapat diartikan secara lebih luas, yakni melihat sendiri keadaan barang, baik mengenai hitungan, takaran, timbangan, atau kualitasnya. Sedangkan menyangkut pembayarannya, kedua belah pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.
- f) Barang yang diakadkan di tangan Menyangkut perjanjian jual beli atas sesuatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) dilarang sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.

3) Tentang *shighat* (ijab dan kabul) Para ulama berpendapat bahwa *shighat* ini sangat penting karena *shighat* menunjukkan keinginan dan ridha pelaku akad. Jika ijab dan kabul ini tidak ada, maka diasumsikan pelaku akad tidak ridha melakukan akad. Yang mana prinsip pertama dari akad Syariah adalah keabsahan akad yang mana harus memenuhi persyaratan syariah agar dianggap sah dan berlaku. Dalam hal ini kesepakatan kedua belah pihak harus memenuhi syarat dan rukun sahnya akad serta dilakukan secara sukarela atau tanpa paksaan. Ulama fiqih sepakat bahwa urusan utama dalam jual beli adalah kerelaan antara penjual dan pembeli. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat transaksi berlangsung. Oleh karena itu, ijab dan kabul harus diungkapkan dengan jelas sehingga tidak terjadi penipuan dan dengan ijab kabul dapat mengikat kedua belah pihak. Apabila ijab dan kabul telah diucapkan dalam transaksi, secara otomatis kepemilikan barang dan uang telah berpindah tangan.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, transaksi harus berdasarkan prinsip-prinsip di bawah yang mana termasuk dalam nilai-nilai utama yang menjadi dasar transaksi dan aktivitas ekonomi.

a) Keadilan (*Al-Adalah*)

Hakikat dari prinsip keadilan (*Al-Adalah*) yakni menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai dengan porsi. Dalam transaksi ekonomi, keadilan menekankan pada keseimbangan dan memastikan tidak ada pihak yang

dirugikan, misalnya menghindari praktik zalim (seperti riba dan ketidakpastian atau memanipulasi harga), serta keadilan ini mencakup aspek material dan non-material, di mana setiap pihak harus mendapatkan haknya secara proporsional dan tanpa merugikan salah satu pihak. Keadilan juga melibatkan pembayaran sesuai nilai pasar yang wajar, terutama dalam kompensasi ganti kerugian pembebasan tanah.

b) Kesepakatan (*Al-Taradhi*)

Kesepakatan atau Al Tradhi adalah salah satu prinsip dalam akad muamalat, yang mana prinsip tersebut harus terwujud dalam akad. Dalam prinsip ini mengacu pada persetujuan semua pihak yang terlibat dalam suatu transaksi secara sukarela dan tanpa paksaan. Dalam akad ekonomi seperti jual beli, sewa, atau kompensasi prinsip ini memastikan bahwa transaksi dilakukan atas dasar kerelaan kedua belah pihak, yang mana setiap pihak harus memahami dan menyetujui isi perjanjian dengan jelas untuk menghindari konflik. Jika transaksi yang dilakukan tanpa kerelaan dapat dianggap tidak sah dalam hukum syariah.

c) Transparansi

Transparansi adalah prinsip keterbukaan informasi terkait hak dan kewajiban dalam segala hal terkait yang mana harus disampaikan secara jelas dan terbuka untuk menghindari kecurangan, yang mana termasuk rincian transaksi atau

perjanjian. Dalam syariah, prinsip transparansi sangat penting karena berkaitan dengan prinsip-prinsip syariah yang melarang riba, gharar, dan masysir. Dalam pembebasan tanah ini, misalnya semua pihak harus memahami dahulu mengenai nilai tanah, proses pembayaran, dan tujuan penggunaan tanah tersebut agar tidak ada pihak yang dirugikan.

d) Musyawarah (*Syura*)

Musyawarah adalah proses konsultasi untuk mencapai keputusan bersama yang terbaik berdasarkan *maslahat*. Hukum Ekonomi Syariah mendorong penyelesaian sengketa melalui musyawarah (*syura*) atau perundingan yang melibatkan semua pihak secara aktif. Dalam konteks syariah, musyawarah adalah bentuk implementasi dari nilai-nilai keadilan, kejujuran, dan kebersamaan. Dalam pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan publik, seperti kompensasi pengadaan tanah untuk proyek infrastruktur, musyawarah memastikan keputusan diambil secara adil dan memperhatikan semua kebutuhan pihak.

e) Kemaslahatan (*Maslahah*)

Dalam ilmu ushul fiqh, pengertian tentang kepentingan umum disebut kemaslahatan yang mana tujuan utama syariah (*Maqashid Syariah*), yaitu menciptakan manfaat dan mencegah mudharat bagi individu maupun masyarakat. Arti masalah dapat berarti kebaikan, kebermanfaatn, kepantasan,

kelayakan, keselarasan, kepatutan. Dalam proyek pembangunan, seperti pembangunan jalan tol, kemaslahatan memajukan proyek tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat luas tanpa mengorbankan hak individu secara tidak adil.

f) Ketidakpastian (*Gharar*)

Dalam syariah ketidakpastian (*gharar*) berarti ketidakpastian atau ketidakjelasan mengenai suatu transaksi atau perjanjian atau spekulasi yang berlebihan dalam suatu transaksi yang dapat merugikan salah satu pihak, yang mana dapat berdampak pada keseimbangan dalam keuntungan dan kerugian.

4. Macam-Macam Jual Beli

Macam-macam jual beli dalam Islam dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan jual beli yang batal menurut hukum, dari segi obyek jual beli dan segi pelaku jual beli. Sedangkan ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu :

- a. Jual beli benda yang kelihatan
- b. Jual beli benda yang hanya disebutkan sifatnya dalam janji
- c. Jual beli benda yang tidak sah.

Jual beli benda yang kelihatan wujudnya ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan

tersebut ada ditempat akad. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras dipasar. Jual beli benda yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *Salām* (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, *Salām* adalah untuk jual beli tidak tunai (kontan), *Salām* pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditanggihkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

Sedangkan, jual beli yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena, barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Ditinjau dari segi akid (orang yang melakukan akad atau subyek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan. Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab qabul dengan ucapan.

Ada macam-macam jual beli dengan menyebutkan sifat dan jenis-jenisnya dan secara pesanan (*Inden*), yaitu :

1) Jual Beli Salam

Secara Bahasa artinya adalah Salam, baik ditinjau dari *fi'ili* nya maupun wazan maknanya. Penamaan akad ini dengan istilah *Salām*, yang memiliki arti etimologis “segera” (*isti'jal*), karena akad *Salām* mengharuskan kesegeraan pembayaran (*ra's al-mal*) di majlis akad. Sedangkan penamaan dengan istilah Salam, yang memiliki arti etimologis “dahulu” (*sabiq*), karena sistem pembayaran akad *Salām* harus didahulukan dari penerimaan barang. Adapun *Salām* secara termonologi adalah transaksi terhadap sesuatu yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam suatu tempo dengan harga yang diberikan kontan di tempat transaksi.¹⁹ Jual beli jenis ini dibolehkan oleh syariat, meskipun barang yang dijual masih belum terwujud pada saat akad. Dalil yang menunjukkan bahwa jual beli ini syar'i (Sesuai dengan syariat) ialah nash. Imam ash-Shadiq a.s berkata, “Tidak apa-apa jual beli “*as-Salām* ” jika engkau terangkan sifat-sifat barang yang engkau jual, panjang dan lebarnya, dan pada hewan jika engkau jelaskan (sifat) gigi-gigiya.

Akad *Salām* merupakan transaksi yang kronologi penamaannya terkait erat dengan substansi akad, yakni keharusan serah terima *ra's al-mal* (modal *Salām*) terlebih dahulu dimajlis sebelum serah terima barang (*Muslim fih*). Termasuk aturan dalam *Salām* adalah jika barang yang dijual dengan cara *Salām* tidak didapatkan saat jatuh tempo, seperti orang yang menjual buah tertentu dengan cara *Salām*,

¹⁹ Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam pandangan 4 Madzhab*, Cet-1, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009, 137.

tapi ternyata pohonnya tidak berbuah tahun itu, maka orang yang berhak mendapatkan buah tersebut harus bersabar hingga barang yang dibelinya ada dan memintanya. Atau boleh juga memilih untuk membatalkan *Salām* dan mengambil modalnya kembali. Sebab bila suatu akad dihapus, apa yang telah dibayarkan harus dikembalikan ke pemiliknya. Kalau apa yang dibayarkan itu ternyata tidak ada lagi (habis atau musnah), maka ia diberi gantinya. Jual beli *Salam* biasanya digunakan dalam transaksi pertanian, di mana petani menerima pembayaran di muka untuk produk pertanian yang akan mereka hasilkan di masa depan. Contoh barang dalam transaksi jual beli *Salam* yang kerap ditemukan dalam sehari-hari adalah meja, kursi, atau barang-barang lainnya.

2) Jual Beli *Istishna'*.

Jual beli *Istishna'* adalah bentuk transaksi yang menyerupai jual beli *Salām* jika ditinjau dari sisi bahwa obyek (barang) yang dijual belum ada. Barang yang akan dibuat sifatnya mengikat dalam tanggungan pembuatan (penjual) saat terjadi transaksi. *Istishna'* secara etimologi adalah *mashdar* dari *Istishna'a asy-syai'*, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seseorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Adapun *Istishna'* secara terminologi adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Obyek transaksinya adalah barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan pembuatan barang itu. Dalam istilah

fuqaha, *Istishna'* didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Dapat diartikan sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Maksudnya, akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Atau bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *Istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli) dan penjual (pembuat)²⁰. *Istishna* biasanya digunakan dalam transaksi pembuatan bangunan, seperti rumah, gedung, atau proyek konstruksi lainnya.

3) Jual Beli Murabahah

Jual beli *Murabahah* adalah jenis transaksi jual beli di mana penjual mengungkapkan harga pokok barang kepada pembeli serta menambahkan keuntungan yang disepakati sebelumnya. Dalam konsep *Murabahah*, pembeli mengetahui dengan jelas biaya pokok barang serta keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Untuk menentukan jumlah keuntungan, seorang penjual harus mempertimbangkan aspek komersial maupun sosial agar saling *ta'awun* (tolong menolong). Keuntungan yang diperoleh oleh penjual harus sudah ditentukan sebelum transaksi dilakukan, dan

²⁰ Fatwa DSN NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jual Beli *Istishna'*

penjual tidak boleh menaikkan harga setelah transaksi terjadi. *Murabahah* biasanya digunakan dalam transaksi pembelian barang-barang seperti rumah, mobil, atau barang-barang lainnya.

4) Jual Beli Ijarah

Jual beli *Ijarah* adalah jenis transaksi jual beli yang melibatkan penyewaan atau penggunaan barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa yang disepakati. Dalam *Ijarah*, penyewa (pembeli) membayar sewa kepada pemilik (penjual) untuk menggunakan barang yang disewakan selama jangka waktu yang telah ditentukan. Contoh umum penggunaan *Ijarah* adalah sewa kendaraan, rumah, atau mesin.

B. Pembebasan Tanah

1. Pengertian Pembebasan Tanah

Pembebasan tanah merupakan setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Proses ini biasanya melibatkan ganti rugi kepada pemilik tanah sesuai dengan nilai pasar atau kesepakatan antara pihak yang membutuhkan lahan dan pemilik tanah. Pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, jembatan, bandara, dan fasilitas umum lainnya membutuhkan pembebasan lahan, karena pembebasan tanah sangat penting dalam konteks tersebut. Pada dasarnya, pembebasan tanah dilakukan untuk memastikan bahwa proyek pembangunan pemerintah atau swasta dapat berjalan lancar tanpa adanya

gangguan sehingga menghormati hak-hak pemilik tanah. Untuk memastikan pengambilalihan lahan yang adil dan transparan, proses ini seringkali diatur oleh undang-undang. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah salah satu undang-undang yang paling sering digunakan sebagai dasar hukum untuk pembebasan lahan di Indonesia.

Namun, pembebasan tanah tidak selalu berjalan lancar. Banyak tantangan yang dihadapi, seperti penolakan pemilik tanah, perbedaan dalam penilaian harga tanah, dan dampak sosial yang disebabkan oleh relokasi penduduk. Penolakan pemilik tanah biasanya terjadi karena mereka percaya bahwa kompensasi yang ditawarkan tidak sebanding dengan nilai sebenarnya dari tanah mereka. Penolakan pemilik tanah merupakan salah satu hambatan terbesar dalam pembebasan lahan. Beberapa hal dapat menyebabkan penolakan ini, seperti ketidakpuasan terhadap ganti rugi, pemilik tanah sering merasa bahwa nilai ganti rugi yang ditawarkan pemerintah atau pihak berwenang tidak sesuai dengan nilai pasar tanah.

Kesepakatan atau (*Al Taradhi*) yang tulus antara para pihak adalah salah satu prinsip dalam Hukum Ekonomi Syariah. Dalam setiap transaksi, termasuk pembebasan tanah, kesepakatan ini harus dicapai tanpa adanya unsur paksaan atau ketidakjelasan. Warga yang menyerahkan tanahnya untuk pembangunan jalan tol harus merasa bahwa mereka melakukannya secara sukarela dan telah memahami semua syarat dan ketentuan yang terkait.

Persepsi yang berbeda tentang nilai tanah dapat menyebabkan konflik dan penolakan. Ketidakpastian Setelah tanah mereka diambil, pemilik tanah mungkin khawatir tentang masa depan mereka. *Resistensi* terhadap pembebasan lahan dapat muncul karena kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat yang terdampak seringkali sangat dipengaruhi oleh pembebasan lahan.

Beberapa efek utama termasuk relokasi penduduk, yaitu seringkali orang-orang yang tinggal di wilayah yang dibebaskan harus direlokasi. Relokasi dapat memengaruhi ikatan sosial dan budaya yang sudah terjalin, menyebabkan stres dan ketidaknyamanan juga ketidakpastian tentang tempat tinggal baru, pekerjaan, dan hilangnya mata pencaharian: Pemilik tanah seperti petani atau pedagang kecil yang bergantung pada lahan untuk hidup dapat mengalami kehilangan mata pencaharian sebagai akibat dari pembebasan lahan.

Dengan ini dapat menyebabkan demonstrasi dan kadang-kadang konflik hukum. Untuk mengatasi masalah ini, proses pembebasan tanah harus dilakukan dengan pendekatan yang komprehensif dan inklusif. Pemerintah atau pihak yang membutuhkan lahan harus memberi tahu masyarakat tentang manfaat proyek yang akan dibangun, dan mereka juga harus memberikan penjelasan yang jelas tentang proses kompensasi yang akan dilakukan. Selain itu, harus ada sistem penyelesaian sengketa yang efisien untuk menangani keluhan dan tuntutan pemilik tanah dengan cara yang adil dan cepat. Proses pembebasan tanah terdiri dari beberapa tahapan penting: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan

hasil. Pada tahap perencanaan, pemerintah mengidentifikasi dan memetaan lahan yang diperlukan untuk proyek. Pada tahap persiapan, masyarakat disosialisasikan tentang tanah yang akan dibebaskan dan diberikan ganti rugi kepada pemilik tanah. Pada tahap akhir, penyerahan hasil dilakukan

Secara keseluruhan, pembebasan tanah merupakan aspek penting dalam pembangunan infrastruktur dan proyek-proyek kepentingan umum. Meskipun menghadapi banyak tantangan, dengan pendekatan yang tepat dan kerangka hukum yang jelas, proses ini dapat berjalan lebih lancar dan menghasilkan manfaat yang besar bagi masyarakat luas. Upaya untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat dalam proses pembebasan tanah adalah kunci untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif. Dalam Hukum Ekonomi Syariah transparansi ini bertujuan untuk menghindari kecurangan dan memastikan setiap pihak yang terlibat memperoleh informasi yang jelas dan lengkap.

Dalam praktik pembebasan tanah di Kelurahan Bujel, proses transparansi ini sangat penting, terutama terkait dengan pengukuran tanah, penilaian harga, dan prosedur administrasi yang harus dilalui oleh pemilik tanah. Dalam Hukum Ekonomi Syariah, transaksi yang mengandung *gharar* (ketidakpastian). Dalam konteks pembebasan tanah, ketidakpastian bisa muncul jika warga tidak mendapatkan informasi yang jelas mengenai proses, nilai ganti rugi, atau masa depan tanah mereka

Kompensasi pembebasan tanah adalah kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai ganti rugi atas tanah yang diambil. Kompensasi ini harus adil dan sesuai dengan nilai pasar tanah, dan biasanya mencakup nilai tanah, bangunan, tanaman, dan kerugian lainnya yang dapat diukur. Ini karena pentingnya memberikan kompensasi yang layak agar pemilik tanah tidak merasa dirugikan dan memastikan proses pembebasan lahan berjalan lancar.

2. Dasar Hukum Pembebasan Tanah

Pembebasan lahan untuk kepentingan umum diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, yakni :

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- b. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015).
- d. Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- e. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- f. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

- g. Pasal 10 ayat (1) yang di maksudkan dalam pasal 4 ayat (1) huruf k Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintah Daerah.²¹
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- j. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.
- k. Peraturan Presiden Tahun Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- l. Peraturan Presiden Nomor 10 taun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- m. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nonmor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- n. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- o. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang Dilaksanakan Oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.

²¹ UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2012

3. Tahapan/ Tata Cara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

a. Perencanaan

Perencanaan Pembebasan tanah untuk kepentingan umum didasarkan pada rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan. perencanaan pembebasan lahan tanah untuk kepentingan umum disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan pembabsab lahan tanah yang disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen perencanaan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah dan diserahkan kepada Pemerintah Provinsi, yakni faktor-faktor berikut harus dipertimbangkan dari tujuan dan maksud dari rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah, lokasi tanah dan luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum tentang status tanah, perkiraan waktu pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan, dan juga rencana anggaran.

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, Setelah keputusan penetapan lokasi diterima, lembaga pemerintah harus menginformasikan atas rencana pembangunan mereka untuk kepentingan umum dalam waktu 14 (empat belas) hari. Ini harus

dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung melalui media cetak, elektronik, atau lainnya.

b. Persiapan

Menurut dokumen perencanaan pengadaan tanah, instansi yang membutuhkan tanah bersama pemerintahan provinsi melakukan persiapan sebagai berikut

- 1) Pemberitahuan Rencana Pembangunan, yang dimana masyarakat perlu diberitahu tentang rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik secara langsung maupun tidak langsung.
- 2) Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan, yang dimana pengumpulan data awal tentang pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah diperlukan untuk pendataan awal lokasi rencana pembangunan. Kegiatan ini harus dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari sejak pengumuman rencana pembangunan. Hasil pendataan ini yang akan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.
- 3) Konsultasi Publik Rencana Pembangunan, dimana konsultasi publik ini dilakukan untuk menentukan lokasi rencana pembangunan dengan disisi lain juga melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak yang dilaksanakan di tempat yang telah disepakati. Kesepakatan tersebut berbentuk penyampaian. Atas dasar kesepakatan itu, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak

diterimanya pengajuan permohonan penetapan tersebut. Konsultasi Publik tentang rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu tidak lebih dari 60 (enam puluh) hari kerja. Jika, dalam waktu enam puluh hari kerja, ada pihak yang keberatan dengan rencana lokasi pembangunan, konsultasi publik dilakukan ulang dengan pihak yang keberatan selama paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

c. Pelaksanaan

Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai ketua pelaksana pengadaan pembebasan tanah. Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, lembaga yang membutuhkan tanah mengajukan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan. Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- 1) Mengumpulkan dan mengidentifikasi kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk :
 - a) Mengukur dan memproyeksikan luas setiap bidang tanah; dan
 - b) Mengumpulkan data tentang pihak yang berhak. Sebagai hasil dari pengumuman atau verifikasi dan perbaikan ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk menentukan pihak yang berhak mendapatkan kompensasi kerugian.
- 2) Penilaian Ganti Kerugian, dengan ini nilai ganti rugi ditetapkan dan diumumkan oleh Lembaga Pertanahan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang dimana untuk menilai objek dalam

Pembebasan Lahan Tanah. Penilaian dilakukan untuk setiap bidang tanah yang mencakup tanah, ruang atas dan bawah tanah, struktur bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai.

- 3) Musyawarah Penetapan Ganti Rugi, dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari tim penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan, dan lembaga Pertanahan berunding dengan pihak KJPP atau pihak yang berhak untuk menentukan bentuk dan jumlah ganti rugi yang didasarkan pada hasil penilaian tersebut. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.
- 4) Pemberian Ganti Rugi, dalam ini ganti rugi atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau dengan cara lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- 5) Pelepasan Tanah Instansi, pada pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dengan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali²²:

- 1) Tujuan Pengadaan Tanah bangunan yang telah dibangun telah digunakan secara aktif untuk operasi pemerintah. Pengganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan, atau relokasi.
- 2) Pengadaan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah. Pengganti kerugian diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, atau cara lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- 3) Pengadaan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh kas desa. Kerugian tanah, struktur, atau relokasi diganti.

Hanya setelah lokasi pembangunan ditetapkan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak dapat mengalihkan hak atas tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah melalui lembaga pertanahan. Beralihnya hak dilakukan dengan memberikan ganti rugi yang nilainya sama dengan nilai pengumuman penetapan lokasi. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pasal 56 Ayat (1) menetapkan bahwa pengumpulan dan pengenalan kepemilikan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah meliputi :

- a) Penunjukan atau nama batas.
- b) Ukuran bidang tanah atau bangunan.
- c) Pemetaan bidang tanah atau bangunan dan kelilingnya

²² Pasal 46 UU Nomor 2 Tahun 2012

- d) Penetapan batas-batas bidang tanah atau bangunan.
 - e) Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah.
 - f) Pendataan status tanah atau bangunan.
 - g) Pendataan penguasaan dan kepemilikan tanah atau bangunan atau tanaman.
 - h) Pendataan bukti penguasaan dan kepemilikan.
- d. Penyerahan Hasil

Hasil pengadaan tanah diberikan kepada instansi yang membutuhkan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak setelah dilakukan, dan pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri.

4. Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah mengacu pada hak seseorang untuk mempergunakan atau memperoleh keuntungan dari tanah yang mereka miliki. Banyak Firman Allah berbicara tentang tanah dan bumi sebagai karunia Allah SWT jika Anda melihat nas-nas syara' tentang kepemilikan tanah, salah satunya seperti yang terdapat di dalam Firman Allah SWT (Q.S Al-Nahl ayat /16:65) yang berbunyi :

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ
يَسْمَعُونَ

Artinya : “Allah menurunkan air (hujan) dari langit dan dengannya (air itu) Allah menghidupkan bumi sesudah mati (kering)-nya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda (kebesaran Allah) bagi kaum yang mendengarkan (pelajaran dengan perhatian dan penghayatan).” An Nahl [16]:65.²³

²³ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan terjemah*,(Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu. 2014),

Kata lain, hak atas tanah adalah hak untuk memiliki tanah yang memberikan pemegang hak otoritas/wewenang, tanggungjawab, atau larangan untuk melakukan apa pun tentang hak atas tanah menurut Pasal 2 Ayat 1 UUPA Bumi, Air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dimiliki oleh Negara dan digunakan semaksimal mungkin untuk keuntungan publik. Sesuai dengan dasar pendirian di atas, istilah "dikuasai" dalam pasal ini tidak berarti "dimiliki", sebaliknya, itu merujuk pada konsep yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa Indonesia itu untuk mencapai tingkat tertinggi :

- a. mengatur dan mengawasi peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki oleh (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang terkait dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Pada Pasal 4 Ayat 1 UUPA menjelaskan dasar hak penguasaan Negara sebagaimana disebutkan dalam pasal 2. Pasal ini menetaokan bahwa ada berbagai jenis hak atas tanah. Yang dimaksud tanah yaitu dapat dimiliki dan diberikan oleh individu, baik secara individu maupun bersama-sama. Dengan demikian negara berwenang untuk menetapkan hak atas tanah yang dpaat dimiliki perseorangan dan

badan hukum yang memenuhi syarat-syarat hukum yang telah ditentukan.

Hak atas tanah terbagi menjadi dua macam, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Hak atas tanah primer sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 UUPA Ayat (1) yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh negara, Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan Hak Pengelolaan. Sedangkan hak atas tanah sekunder adalah hak untuk menggunkan tanah milik orang lain, yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Guna Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lain (Pasal 37, 41 dan 53 UUPA).²⁴

1) Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah hak terkuat, terlengkap, dan turun temurun yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak milik melibatkan hak untuk melakukan apapun ditanah yang relevan untuk kepentingan. Hubungan saat ini melibatkan hubungan psikologis dan emosional. Hak milik hanya dimiliki oleh warga Negara Indonesia. Wakaf hanya bisa dilakukan pada tanah yang menjadi hak miliknya. Hak atas tanah yang paling kuat dan terpenuhi adalah hak ini.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk tujuan bisnis, pertanian, perikanan

²⁴ Oloan Sitorus dan Nomadyawati, 1994, *Hak Atas Tanah dan Kondominium*, (Jakarta: Dasamedia Utama), 56

atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Hak guna usaha dapat dimiliki oleh individu atau bisnis di Indonesia. Untuk perorangan, hak guna usaha adalah 25 (dua puluh lima) tahun, dan hak guna usaha adalah 35 (tiga puluh lima) tahun. Ada kemungkinan untuk diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun lagi.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diberikan kepada individu atau badan hukum Indonesia yang beroperasi di tanah negara atau hak milik dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan selama 30 (tiga puluh) tahun. (Pasal 35 ayat (1) UUPA).

4) Hak Pakai

Hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain disebut hak pakai (Pasal 41 ayat (1) UUPA). Hak ini tidak berasal dari perjanjian sewa atau pengolahan tanah. Hak pakai dapat diperoleh oleh siapa saja, baik warga Negara Indonesia maupaun warga Negara Asing.

5) Hak Sewa

Hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk tujuan tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa kepada miliknya (Pasal 44 ayat (1) UUPA).

6) Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 ayat (1) UUPA).

7) Hak Memungut Hasil Hutan

Dengan penggunaan hak ini secara tidak sah mengakibatkan perolehan hak milik atas tanah tersebut (Pasal 46 ayat (2) UUPA).

8) Hak-hak tambahan yang sifatnya sementara Seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian (Pasal 53 UPA).

C. Kepentingan Umum

Kepentingan umum dalam Islam disebut dengan *al-maslahah alammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan umum tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat. *Maslahah 'ammah* adalah sesuatu yang mengandung nilai manfaat dilihat dari kepentingan umat manusia dan tiadanya nilai madharat yang terkandung di dalamnya, baik yang dihasilkan dari kegiatan *jalbul manfa'ah* (mendapatkan manfaat) maupun kegiatan *daf'ul mafsadah* (menghindari kerusakan). Manfaat-manfaat umum atau milik bersama adalah manfaat yang tidak menjadi milik individu tertentu namun manfaatnya menjadi milik bersama semua orang.²⁵

Maslahah 'ammah harus selaras dengan tujuan syariat, yaitu terpeliharanya lima hak dan jaminan dasar manusia (*al-ushul al-khamsah*), yang meliputi: keselamatan keyakinan agama, keselamatan jiwa (dan kehormatan), keselamatan akal, keselamatan keluarga dan keturunan, dan keselamatan hak milik. *Maslahah 'ammah* tidak boleh mengorbankan kepentingan umum lain yang sederajat apalagi yang lebih besar. *Maslahah*

²⁵ Abdul Aziz Muhammad Azzan, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: AMZAH, 2010), 175.

'*ammah* harus bersifat *haqiqiyah* (nyata) dan tidak *wahmiyah* (hipotesis). Karena itu, untuk menentukan *masalahah 'ammah* harus dilakukan melalui kajian yang cermat atau penelitian, musyawarah dan ditetapkan secara bersama-sama. *Maslahah 'ammah* tidak boleh bertentangan dengan al-Qur' an, Hadis, ijma' dan qiyas. Karena itu, setiap kebijakan yang diambil dengan dalih untuk kepentingan umum tetapi bertentangan dengan landasan tersebut di atas harus ditolak.

Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara, termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan. Dengan kata lain, kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut sebagian besar masyarakat²⁶. Sejalan dengan konsep *masalahah 'ammah*, dalam hukum Islam dikenal dengan istilah *maqashid al-syariah*. *Maqashid al-syari'ah* terdiri dari dua kata, *maqashid* dan *syari'ah*. Kata *maqashid* merupakan bentuk jama' dari *maqshad* yang berarti maksud dan tujuan, sedangkan *syari'ah* mempunyai pengertian hukum-hukum Allah yang ditetapkan untuk manusia agar dipedomani untuk mencapai kebahagiaan hidup di dunia maupun di akhirat. Dengan ini *maqashid al-syari'ah* berarti kandungan nilai yang menjadi tujuan pensyariatan hukum. Maka dengan demikian, *maqashid al-syari'ah* adalah tujuan-tujuan yang hendak dicapai dari suatu penetapan hukum²⁷.

Beragam penafsiran tentang konsep kepentingan umum dalam konteks pembangunan mendorong kita untuk menyatukan persepsi terlebih dahulu tentang apa yang dimaksud dengan kepentingan umum itu sendiri.

²⁶ Mukadir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Jala Permata, 2007), 13.

²⁷ Ghofar Shidiq, "Teori Maqashid Al-Syariah dalam Hukum Islam," *Sultan Agung, VOL XLIV*, (2009), 118–19.

Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun pengertian tersebut masih terlalu umum, tidak mampu memberikan suatu batasan yang jelas. Untuk pengadaan tanah, konsep kepentingan umum didefinisikan dalam Keppres No. 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum telah memberikan klarifikasi dan definisi yang tegas mengenai kepentingan umum yang mencakup 3 ciri yaitu kepentingan seluruh masyarakat, kegiatan pembangunan yang dilakukan dimiliki oleh pemerintah dan tidak dipergunakan untuk mencari keuntungan. Dengan demikian interpretasi tentang kegiatan termasuk dalam kategori kepentingan umum dibatasi pada terpenuhinya ketiga unsur tersebut secara kumulatif.

Dalam kaitannya pembangunan untuk umat Islam pembangunan ini adalah seperti jalan, masjid dan kuburan. Kebutuhan serupa juga berkaitan langsung dengan kesejahteraan masyarakat, baik yang bersifat lahiriyah, dan juga berkaitan dengan hal-hal yang menyangkut masalah ketertiban dan keamanan dalam kehidupan beragama.²⁸ Pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum dibolehkan karena kepentingan umum itu lebih diutamakan dari pada kepentingan pribadi. Pengambilalihan hak milik atas tanah untuk masalah amah dilakukan dengan membayar ganti kerugian. Khususnya pada zaman rasulullah SAW. Khulafa“ ar-Rasyidin, dan khalifah-khalifah Islam selepasnya. *Maslahah* yang hakiki adalah masalah yang

²⁸ Ali Yafie, *Mengagas Fiqih Sosial*, (Bandung: Mizan, 1994), 148

membawa pada tegaknya kehidupan, bukan merobohkannya, tetapi membawa keuntungan dan keselamatan di kehidupan akhirat.

D. Penyelesaian Sengketa

Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum dikenal sebagai penyelesaian sengketa.²⁹ Ada dua cara penyelesaian sengketa yaitu litigasi dan non litigasi. Proses penyelesaian melalui jalur litigasi adalah proses penyelesaian melalui proses beracara di pengadilan di mana hakim yang memiliki otoritas keputusan. Proses ini menghasilkan keputusan hakim yang menentukan menang atau kalah dalam penyelesaian. Selain penyelesaian penyelesaian melalui jalur litigasi , ada juga penyelesaian melalui jalur non-litigasi . Menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa alternatif adalah proses penyelesaian peradilan di luar pengadilan yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk menghilangkan penyelesaian penyelesaian secara hukum.

Ada dua cara untuk menyelesaikan konflik penyelesaian sengketa. *Pertama*, mereka dapat menyelesaikan sengketa di pengadilan. Ini berarti bahwa pihak yang bersengketa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara jika itu adalah sengketa tata usaha negara, atau ke Pengadilan Negeri jika itu adalah sengketa perdata atau biasa dikenal dengan sebutan litigasi. *Kedua*, penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan. Para pihak yang bersengketa mencapai konsensus untuk menyelesaikan

²⁹ Dewi Tuti Muryati dan B. Rini Heryanti, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non-litigasi di Bidang Perdagangan", *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, Vol. 13 No. 1, (2011), 49.

perselisihan mereka secara musyawarah. Sedangkan di luar pengadilan, sengketa dapat diselesaikan melalui negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase ini adalah penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* dimana para pihak yang bersengketa setuju untuk menyelesaikan sengketanya secara musyawarah. (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999). Dalam Hukum Ekonomi Syariah penyelesaian sengketa melalui musyawarah (syura) atau perundingan yang melibatkan semua pihak secara aktif. Prinsip ini mengajarkan bahwa perselisihan terkait ganti rugi atau penentuan nilai tanah sebaiknya diselesaikan melalui musyawarah yang menghargai hak dan kepentingan semua pihak. Sebagaimana terdapat dalam Firman Allah SWT (Q.S An-Nisa ayat / 4:58) yang berbunyi :

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Terjemahannya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. An-Nisā' [4]:58.³⁰

Negosiasi, menurut R.F. Saragih, adalah metode yang digunakan para pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian yang tidak memrlukan pihak ketiga. Konsiliasi adalah cara untuk menyelesaikan konflik di lingkungan yang ramah atau keluarga. Mediasi adalah penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang tidak berwenang mengambil keputusan membantu negosiasi, sedangkan arbitrase adalah

³⁰ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan terjemah*,(Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu. 2014), 537.

penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga yang bersikap netral membantu membuat keputusan.³¹ Istilah "*Non-litigasi*" digunakan untuk menggambarkan penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan.

Dengan demikian, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak selalu berjalan seperti yang diharapkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Ini terjadi karena pihak yang berhak tidak bersedia menyerahkan atau melepaskan tanah mereka untuk kepentingan instansi yang memerlukan tanah. Akibatnya, konflik dapat muncul selama proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, metode penyelesaian sengketa terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:

1. Gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Yang dimana tahap persiapan, lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh gubernur. Keputusan ini dapat ditolak oleh pihak yang berhak jika mereka menentangnya.
2. Pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Lembaga Pertanahan Nasional (BPN RI) dan pihak yang berhak melakukan musyawarah penetapan ganti kerugian berpartisipasi dalam musyawarah tersebut. Salah satu tujuan dari musyawarah ini adalah untuk mendengarkan, memberikan, dan menerima pendapat satu sama lain. Mereka juga berusaha untuk mencapai kesepakatan mengenai sengketa ganti kerugian terkait pengadaan tanah untuk kepentingan

³¹ R.F. Saragih, "Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", *Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 13, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000, 140-142.

umum. Semua pihak yang bersengketa memiliki hak untuk menyuarkan pendapat mereka, karena tidak boleh ada satu pihak yang memaksakan kehendaknya terhadap pihak yang lain. Hasil perundingan yang dilakukan oleh Lembaga Pertanahan Nasional RI dan pihak yang berhak, yang dikenal sebagai mufakat.