

Penjualan Tanah Tanpa Seizin Pemiliknya (Studi Kasus)

Afifa Putri Amatullah,¹ Kamariah,² Abul A'la Maududi³

Abstract: This research is motivated by the practice of selling land without the owner's permission in North Sangatta District, East Kutai Regency. This type of research is field research with a qualitative approach, obtaining data by direct observation of real events, making observations with descriptive analysis techniques, describing phenomena that have occurred through reduction, display, and verification. Primary research data in the form of interviews with 3 respondents while secondary data obtained from literature review: MP, journals, theses and articles that discuss Tijāri. After conducting research and observations regarding land sales without the owner's permission in North Sangatta District, East Kutai Regency, the final result was that the land sale and purchase agreement was not in accordance with the provisions of sharia economic law because it did not meet the requirements. Terms and conditions and the validity of the contract, this could happen due to a lack of understanding regarding the provisions for implementing the Tijāri contract that has been implemented. Meanwhile, agreements made verbally and in writing without witnesses in North Sangatta District, East Kutai Regency, actually give rise to disputes in the future for the parties concerned.

Keywords: Land sale without permission, North Sangatta District, Qualitative approach

A. Pendahuluan

Muamalah, sebagai istilah dalam Islam, merupakan panduan Allah SWT untuk mengkoordinasikan perilaku manusia dalam konteks masalah sosial yang umum⁴. Dalam konteks masalah ekonomi yang langsung memengaruhi masyarakat, aturan dan tindakan harus dipertimbangkan dengan baik agar tidak menimbulkan penyimpangan dan pelanggaran yang merugikan kehidupan dan hubungan antar manusia.

Jumlah luas tanah yang dapat dimiliki manusia cukup terbatas, sedangkan jumlah manusia yang menginginkan tanah bertambah. Maka tidak heran lagi jika nilai tanah semakin melambung tinggi. Ketersediaan akan tanah tersebut telah menimbulkan berbagai macam persoalan, maka untuk memperoleh tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan permohonan hak dan perpindahan hak.

Adapun praktik yang terjadi di masyarakat, untuk mendapatkan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan cara perpindahan hak yaitu dengan jual beli. Peralihan hak atau perpindahan hak ialah suatu perbuatan hukum dengan tujuan memindahkan hak, antara lain : jual beli, tukar menukar, *hibah*, pembagian dan pemisahan harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan.

¹ STIS Hidayatullah Balikpapan | afifaputriamatullah@gmail.com

² STIS Hidayatullah Balikpapan | kamariah@stishid.ac.id

³ STIS Hidayatullah Balikpapan | maududi@stishid.ac.id

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Masalah Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002),

Pada prinsipnya jual beli dalam Islam sangat penting kedudukannya. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya aturan dan larangan yang tertulis dalam Al-quran mengenai rukun dan syarat jual beli dalam Islam. Jual beli merupakan akad yang dibolehkan menurut Al-quran, sunnah dan ijmak ulama. Maka, hukum jual beli adalah *mubah* atau boleh. Ini artinya setiap orang Islam bisa melakukan akad jual beli sesuai dengan syariat agama Islam. Syaikh Ibnu Qudamah RA menyatakan, kaum muslimin telah sepakat diperbolehkannya jual beli (*bay'*) karena mengandung hikmah yang mendasar. Hikmah tersebut adalah bahwa setiap orang pasti mempunyai ketergantungan terhadap sesuatu yang dimiliki orang lain.

Sebagaimana Allah SWT telah memerintahkan kepada kita untuk memenuhi akad-akad yang telah kita buat, memenuhi segala ketentuan yang telah kita sepakati tanpa mendzolimi orang lain, sebagaimana tercantum dalam firman Allah SWT, :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...” (Q.S. Al-Maidah/5:1)

Dalam muamalah terdapat hubungan antara orang-orang yang dapat berubah sesuai kondisi, salah satunya adalah jenis muamalah terkait akad *Tijāri* atau jual beli. Secara etimologi (bahasa), pengertian jual beli berarti tukar menukar secara mutlak (*mutlaq al-mubadalah*) atau berarti tukar menukar sesuatu dengan sesuatu (*muqabalah syai' bi syai'*). Dalam bahasa Arab, kata *Al-Bay'* berarti jual beli, yang secara harfiah memiliki makna pertukaran atau *mubadalah*. Kata ini dipakai untuk menyebut penjualan maupun pembelian. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian jual beli dalam Islam adalah pertukaran sebuah barang untuk mendapatkan barang lainnya, atau mendapat kepemilikan dari suatu barang yang dibayar melalui suatu kompensasi atau *iwad*. Dalam literatur fikih *mu'amalah maliyyah* pembahasan *Tijāri* salah satunya membahas *Ma'qud alaihi* merupakan salah satu rukun *Tijāri*. *Ma'qud alaihi* merupakan *amwal* (benda/barang yang dijadikan objek jual beli) dengan tujuan pemindahan hak.⁵

Adapun dalil *as-sunnah* yang menjelaskan terkait *ma'qud alaihi* yaitu hadist yang diriwayatkan oleh :

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَحِلُّ بَيْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ وَلَا رَيْحُ مَا لَمْ يُضْمَنْ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

5 Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah akad jual-beli* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, Januari 2019), 10.

6 Abu 'Abdullah ibn Yazid ibn Mājah al-Rabi'i al-Qazwini, *Sunan ibn Mājah* (Beirut: Dar Ihya' al-Kutub al-'Arabiyah, 2008), 2188/2, Maktabah Syamilah.

“Dari Amr bin Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya ia berkata,”Rosulallah SAW bersabda: “Tidak halal menjual sesuatu yang tidak engkau miliki, dan tidak boleh ambil keuntungan pada sesuatu yang tidak engkau miliki, dan tidak boleh ambil keuntungan pada sesuatu yang belum ada jaminan (kejelasan hukumanya).” (HR. Ibnu Majah)

Hadits diatas menjelaskan bahwasannya dalam jual beli kita tidak diperbolehkan menjajakan apa yang belum dalam kepemilikan kita atau masih belum ada akad dengan pemilik sebelumnya seperti halnya kita menjual buku pinjaman yang kita pinjam dari perpustakaan. Dalam hal ini jelas kita menjual sesuatu yang belum kita miliki secara utuh atau hanya meminjam Juga dalam kasus kita menjajakan atau menjual belikan barang temuan yang belum genap satu tahun kita temukan. Dalam hukum barang temuan kita dapat memilikinya apabila telah mencapai satu tahun dengan syarat kita telah member pemberitahuan kepada lingkungan. Dan kita tidak boleh secara semena-mena dalam hal kepemilikan barang tersebut.

Tetapi berbeda kasus jika dalam akad dengan pemilik sebelumnya kita telah diperbolehkan untuk menjual barang tersebut dengan syarat dan ketentuan tertentu. Misalnya pada jual beli tanah kita sebagai pemasar telah diberi amanat oleh pemilik untuk menjualkan kepada khalayak ramai tanah tersebut sebagai opsi bahwa pemilik harus mengetahui setiap kegiatan kita dan jika memang pemilik belum menemukan pembeli atau *customer*.⁷

Dalam syariat, jual beli harus ditunaikan melalui tahapan yang baik, patut, dan sesuai serta tidak membebankan sebagian pihak.⁸ Oleh karenanya jika terdapat jual beli yang tidak jelas hal tersebut dapat merusak keabsahan dan kecacatan akad, yang dimaksud cacat pada transaksi adalah hal-hal yang merusak terjadinya transaksi karena unsur suka dan ridha antara pihak-pihak yang bersangkutan tidak terpenuhi, padahal keridhaan merupakan syarat sah yang harus terpenuhi dalam akad *Tijāri*.⁹

Sebagaimana kasus yang terjadi oleh salah satu warga yang mempunyai tanah di Kecamatan Sangatta Utara Kutim dengan ukuran P x L nya 250 m² x 200 m² (5 hektar), lalu UJ (sebagai pemilik tanah) memberi kuasa penjagaan karena iba melihat HS (sebagai penjual tanah) yang ingin bercocok tanaman jangka pendek, tetapi tidak memiliki lahan. UJ sampai membuat surat kuasa menjaga tanah untuk penjaga atas permintaan HS sebagai pegangan, yang mana hak atas kuasa ini bisa diakhiri oleh UJ kapan saja.¹⁰

Adapun HS adalah teman dari Alm ayah UJ, ini juga menjadi sebab UJ rela memberi

⁷ <https://www.kompasiana.com/penerangan-tentang-hadits-ekonomi-bab-modal-yang-tidak-jelas> diakses 1 Juni 2023.

⁸ Muhammad Sharif Chaundhry, *Sistem Ekonomi Islam; Prinsip Dasar* (Jakarta: Kencana, 2012), 197.

⁹ Abdul Basith Junaidy, *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 106.

¹⁰ UJ, Wawancara Pribadi, pukul 15.40 wita, 10 Februari 2023.

kuasa dan atas penjagaan dan ikhlas membiarkan tanahnya untuk digunakan secara cuma-cuma selain karena iba. Selang 5 tahun penjagaan tanah ini berlangsung tanpa sepengetahuan UJ, HS buat surat seolah tanah itu bukan milik UJ tapi milik AH (ketua kelompok tani setempat) karna dalam surat itu ada tanda tangan AH. Tapi AH tidak pernah memberikan tanda tangan tersebut dan mengaku itu dipalsukan. HS ini kemudian menjual tanah tersebut.

B. Kajian Relevan Terdahulu

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Faridatul Islahiyah pada Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo Tahun 2019 dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*”, skripsi ini membahas terkait praktek jual beli tanah di Desa Lembah yang belum sesuai dengan hukum Islam sehingga menyebabkan sengketa yang mana akad jual beli tanah dibawah tangan dilakukan tidak secara tunai.¹¹ Penelitian ini sama-sama membahas terkait akad jual beli tanah, letak perbedaannya penelitian ini membahas jual beli tanah yang belum adanya pembagian waris sedangkan dalam penelitian yang peneliti lakukan surat kuasa dalam bukti tertulis hitam diatas putih untuk menguatkan argumentasi justru menimbulkan perselisihan disebabkan tidak adanya *utility* yang mendominasi.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Rahmi Ramadhani pada Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Tahun 2021 dengan judul “*Praktik Jual Beli Tanah dengan Akta Tanah Ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadus Ditinjau dari Fiqh Muamalah*”, skripsi ini membahas terkait praktek jual beli tanah di Desa Pudun Julu yang tidak sesuai dengan fikih muamalah sehingga mengandung unsur penipuan yang mana pembeli tidak mengetahui bahwa penjual telah mengandakan akta tanah dan juga dibeli oleh 2 orang lainnya.¹² Penelitian ini sama-sama membahas terkait akad jual beli tanah, letak perbedaannya penelitian ini membahas jual beli tanah dengan akta ganda sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan terkait penjualan tanah bukan milik yang mana objek (tanah) mengandung unsur ketidakjelasan disebabkan tanah yang telah dijual tidak memiliki kepastian hukum.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Andini Aminatsir pada Prosiding Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar Tahun 2022 dengan judul “*Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan*

¹¹ Faridatul Islahiyah, “Tinjauan Hukum Islam dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo,” *Skripsi Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo* (2019), 5.

¹² Rahmi Ramadhani, “Praktik Jual Beli Tanah dengan Akta Tanah Ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadus Ditinjau dari Fiqh Muamalah,” *Skripsi Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan*(2021), 4.

yang *Bersengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Enr)*”, skripsi ini membahas terkait kasus perdata sengketa tanah yang disidangkan di PN Enrekang dalam Perkara Nomor : 2/Pdt.G/2020/PN Enr dimana para Pengugat (ahli waris) dan Tergugat (beli tanah dari salah satu ahli waris dengan akta yang tidak aotentik) sama-sama mengakui bahwa tanah sengketa tersebut merupakan hak miliknya.¹³ Persamaan dengan penelitian ini sama-sama membahas hak atas tanah perbedaannya penelitian yang peneliti lakukan adalah terkait kasus dan dasar hukumnya hak kepemilikan tanah.

Keempat, jurnal yang ditulis Muhamad Alrizky dan Teddy Lesmana pada ANFA Vol. 2, No.1 Januari Tahun 2023 dengan judul “*Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia*”, jurnal ini membahas terkait metode jual beli tanah diharapkan ada kepastian hukum yang dapat menjamin kepemilikannya secara hukum. Jual beli tanah tidak bersertifikat sering dilakukan oleh masyarakat, lantaran masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya kemudian melakukan transaksi jual beli.¹⁴ Penelitian ini sama-sama membahas terkait jual beli tanah yang mana metodenya telah dijelaskan di awal, letak perbedaannya penelitian ini membahas terkait perspektif hukum agraria sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan membahas terkait tinjauan hukum ekonomi syariah, dan pada jual beli tanah yang nantinya akan diklaim oleh penjual tanah lalu dijualnya, sehingga tidak berjalan sesuai kesepakatan di awal akad.

Kelima, jurnal yang ditulis oleh Ahmad Fauzi dan Arie Hardian pada JEHSS Vol. 5, No.3 Februari Tahun 2023 dengan judul “*Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya*” jurnal ini membahas terkait tanah yang belum bersertifikat harus dikonversi terlebih dahulu agar tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah.¹⁵ Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang jual beli tanah dan letak perbedaannya berada pada aspek tindakan yang mana pada penelitian ini menjadikan salah satu pihak merasa dirugikan.

Dengan melihat seluruh penelitian di atas, dapat dipastikan bahwa penjelasan tersebut memiliki perbedaan dengan maksud peneliti, baik dari objek penelitian, perspektif hukum, kasus studi, hasil, dan metodologi. Dikarenakan peneliti lebih berfokus pada permasalahan terkait aspek ketidak jelasan penjualan tanah tanpa seizin pemiliknya. Peneliti hanya menemukan kaitannya dengan sistem jual beli tanah baik aspek hukum, kepastian hukum, dan

¹³ Andini Aminatsir, “Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan yang Bersengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Enr)”, *Skripsi Prosiding Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar*(2022), 5.

¹⁴ Muhamad Alrizky dan Teddy Lesmana, “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia” *ANFA* 2, no.1 (2023), 2.

¹⁵ Ahmad Fauzi dan Arie Hardian, “Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya” *JEHSS* 5, no. 3 (2023), 1941.

menggali masalah hukum yang tujuannya sebagai kontribusi pengetahuan.

C. Metode

Penelitian ini termasuk jenis *field research* dengan menggunakan pendekatan kualitatif, sifat pada penelitian ini deskriptif-analitik dengan tujuan menggambarkan fenomena-fenomena yang telah terjadi, subjek pada penelitian ini adalah pemilik tanah dan penjual tanah di Kecamatan Sangatta Utara Kutai Timur. Data primer dari hasil wawancara langsung kepada pihak-pihak yang bersangkutan serta data sekunder didapatkan dari beberapa kajian pustaka dan literasi dalam buku MP, kitab-kitab fikih muamalah, jurnal, skripsi ataupun artikel yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Sumber data primer meliputi informan kunci, informan utama dan informan pendukung sedangkan sumber data sekunder didapatkan dari data-data yang menjadi pelengkap dalam pembahasan penelitian ini. Teknik pengumpulan data yang digunakan mencakup: observasi, *interview*, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Tahapan yang digunakan untuk menganalisis data dengan: reduksi data, *display* data, dan yang terakhir verifikasi data. Prosedur penelitian meliputi: tahap pendahuluan, tahap pengumpulan data, tahap pengolahan data dan analisis data, dan yang terakhir tahap penyusunan.

D. Temuan Data

Berdasarkan penelitian dan data yang telah peneliti jelaskan pada pembahasan sebelumnya, maka ditemukan hal-hal yang melatar belakangi proses penjualan tanah tanpa seizin pemiliknya yaitu keterangan bahwa penjual tanah yang sebelumnya meminjam tanah kepada pemiliknya menjual tanah tersebut.

Dalam penelitian ini, peneliti mewawancarai 3 responden, satu responden kunci dari pemilik tanah yang merasa bahwa tanah yang dipinjamkan kepada penjual diambil olehnya, satu responden pendukung dari ketua kelompok tani di daerah itu dan satu responden utama dari penjual tanah yang mengambil tanah yang telah dipinjam dengan alasan bahwa itu bukan milik pemilik tanah tapi milik ketua kelompok tani di daerah tersebut.

Wawancara terhadap seluruh responden yang peneliti lakukan menunjukkan terhadap responden kunci sebagai pemilik tanah merasa keberatan dengan adanya penjualan tanah yang telah dipinjamkan kepada HS sebab tidak sesuai kesepakatan yang telah dibuat pada saat awal akad dahulu, serta adanya pengubahan akad yang hanya berada pada satu pihak saja sehingga membuat satu pihak merasa dirugikan, jika memang ada pengklaiman terhadap barang yang jelas miliknya ia berharap agar memberikan kembali miliknya.

Adapun alasannya yaitu untuk menjaga agar tanah tetap terawat dan terhindar dari penyerobotan yang sering terjadi selama dekade ini. Selain itu, HS juga berharap untuk

mendapatkan lahan yang bisa digunakan untuk bercocok tanaman jangka pendek demi memenuhi kebutuhan hidupnya.

Menurut responden kedua sebagai ketua kelompok tani AH, dalam surat yang di pegang penjual tersebut, terdapat tanda tangan AH, tetapi AH membantah bahwa tanda tangan tersebut palsu dan bahwa dia tidak pernah memberikan izin atau persetujuannya terkait penjualan tanah tersebut.

Dari responden ketiga sebagai penjual tanah, ia mengaku bahwa beliau mendapatkan tanah dari pembagian kelompok tani AH, dan mengatakan tanah itu bukan milik UJ kemudian juga mengakui telah menjual tanah itu kepada beberapa oknum.

E. Analisis

Setelah diuraikan penjelasan pada pembahasan sebelumnya, dapat diketahui bahwa UJ mempunyai sebidang tanah dengan ukuran P x L nya 250 m² x 200 m² atau 50.000 m² yang terletak di Jalan KH Abdullah, RT 48, Kecamatan Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, Provinsi Kalimantan Timur, HS menemui UJ untuk meminjamkan tanah miliknya untuk mendapatkan lahan yang bisa digunakan untuk bercocok tanaman jangka pendek demi memenuhi kebutuhan hidupnya dan agar tetap terjaga dan terhindar dari *penyerobotan* tanah atau pengambilan tanah dari orang-orang yang mengaku tanah tersebut miliknya serta adanya penarikan tanah oleh ketua kelompok tani jika didapati tanah tersebut tidak dijaga.

Dalam hukum Islam terdapat akad *Tijāri* yang menduduki posisi strategis dalam pembahasan muamalah, akad yang telah terjadi mempunyai pengaruh yang sangat kuat, akad dapat mengubah suatu kewenangan, tanggung jawab dan merubah sesuatu. Masalah hukum boleh atau tidaknya tertuju pada kegiatan muamalah yang dilakukan, karena setiap muamalah adalah boleh namun jika dalam transaksi muamalah ada ketentuan rukun dan syarat yang harus terpenuhi yang berpengaruh dengan sah atau tidaknya suatu akad *Tijāri*.

Islam telah mengatur bahwa suatu keadilan haruslah ditegakkan, tidak dibenarkan jika seorang berusaha mengeksploitasi haknya orang lain terlebih orang itu telah menolongnya. Allah berfirman dalam Q.S. Al-Imran [3]: 57,

وَأَمَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ فَيُوَفِّيهِمْ أُجُورَهُمْ وَاللَّهُ لَا يَجِبُ الظَّالِمِينَ ٥٧

“Dan adapun orang yang beriman dan melakukan kebajikan, maka Dia akan memberikan pahala kepada mereka dengan sempurna dan Allah tidak menyukai orang yang zalim.”

Dalil diatas memberikan isyarat jika seseorang tidak memenuhi hak dari pekerjaannya maka hal itu adalah kezaliman yang tidak disukai Allah. Hendaklah seorang meneladani keadilan Allah dan menjadikannya sebagai pedoman dalam membuat kebijakan.

Dengannya nampak betapa pentingnya keadilan dalam hal penjualan serta tidak diperbolehkannya mengurangi hak atau pun mengambil hak dari orang lain karena hukum asal dari harta seseorang itu haram sampai ada jalan yang menghalalkannya kaidah fikih menjelaskan,

الأصل في الأشياء (المعاملة) الإباحة حتى يَدُلُّ الدليل على التَّحْرِيمِ¹⁶

“Hukum asal segala sesuatu (semua muamalah) adalah boleh, sampai ada dalil yang menyebutkan keharamannya”.

Kaidah tersebut menjelaskan bahwa semua jenis muamalah pada dasarnya diperbolehkan misalnya: gadai, *ba'i*, kerjasama (*mudharabah/musyarakah*), seluruh akad *Tijāri*, pinjam-meminjam dan lain-lain. Sampai menemukan penjelasan yang tegas terkait pengharamannya yang disebabkan adanya kemudharatan seperti mengandung unsur penipuan, riba, judi, suap dan lain-lain.

Ketentuan dalam hal penjualan haruslah jelas *Ma'qud ālaihi*, maka dalam hal ini *Ma'qud ālaihi* merupakan salah satu rukun *Tijāri*. *Ma'qud ālaihi* merupakan *amwal* (benda/barang yang dijadikan objek jual beli) dengan tujuan pemindahan hak. Hal ini sesuai dengan hadits Nabi SAW sebagaimana berikut,

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ، قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: لَا يَحِلُّ بَيْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ وَلَا رَيْحُ مَا لَمْ يُضْمَنْ (رواه ابن ماجه)¹⁷

“Dari Amr bin Syu'aib dari bapaknya dari kakeknya ia berkata,”Rosulallah SAW bersabda: “Tidak halal menjual sesuatu yang tidak engkau miliki, dan tidak boleh ambil keuntungan pada sesuatu yang tidak engkau miliki, dan tidak boleh ambil keuntungan pada sesuatu yang belum ada jaminan (kejelasan hukumanya).” (HR. Ibnu Majah)

Hadits diatas menjelaskan bahwasannya dalam jual beli kita tidak diperbolehkan menjajakan apa yang belum dalam kepemilikan kita atau masih belum ada akad dengan pemilik sebelumnya seperti halnya kita menjual buku pinjaman yang kita pinjam dari perpustakaan.

حَدَّثَنَا أَبُو مَعْمَرٍ، حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَارِثِ، حَدَّثَنَا حُسَيْنٌ، عَنْ يَحْيَى بْنِ أَبِي كَثِيرٍ، قَالَ: حَدَّثَنِي مُحَمَّدُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ، أَنَّ أَبَا سَلَمَةَ، حَدَّثَهُ أَنَّهُ، كَانَتْ بَيْنَهُ وَبَيْنَ أَنَسِ بْنِ حُصَيْنَةَ فَذَكَرَ لِعَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، فَقَالَتْ: يَا أَبَا سَلَمَةَ اجْتَنِبِ الْأَرْضَ، فَإِنَّ التَّجِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شَيْءٍ مِنَ الْأَرْضِ طُوقَهُ مِنْ سِنِّهِ أَرْضِينَ»¹⁸

Telah menceritakan kepada kami Abu Ma'mar telah menceritakan kepada kami 'Abdul Warits telah menceritakan kepada kami Husain dari Yahya bin Abi Katsir berkata: telah menceritakan kepadaku Muhammad bin Ibrahim bahwa Abu Salamah menceritakan kepadanya bahwa Dia pernah bertengkar dengan seseorang lalu diceritakan hal ini kepada 'Aisyah RA, maka 'Aisyah

¹⁶ Ahmad Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana, 2006), 130.

¹⁷ Abu 'Abdullah ibn Yazid ibn Mājah al-Rabī'i al-Qazwini, *Sunan ibn Mājah* (Beirut: Dar Ihya' al-Kutub al-'Arabiyah, 2008), 2188/2, Maktabah Syamilah.

¹⁸ Muhammad ibn Ismail abu 'Abdillah al-Bukhari al-Ja'fi, *Sahih al-Bukhari* (Makkah: Dar Tawqi an-Najah, 2001), 2453/2, Maktabah Syamila.

berkata: "Wahai Abu Salamah hindarkanlah bertengkar dalam urusan tanah karena Nabi SAW pernah bersabda: "Siapa yang pernah berbuat aniaya sejenkal saja (dalam perkara tanah) maka nanti dia akan dibebani (dikalungkan pada lehernya) tanah dari tujuh petala bumi".

Oleh karena itu, dari hadist tersebut di atas menunjukkan bahwa akibat dari perbuatan tersebut Allah akan murka, dan akan memberikan ganjaran kepada orang yang melakukan hal tersebut, bagi para pelaku *ghasab* pada tanah hingga ancamannya pada hari kiamat leher pelakunya akan dipanjangkan dan dikalungkan kepadanya sebanyak tujuh lapis langit, seluas tanah yang di *ghasab*nya sebagai balasan perbuatan dzolim terhadap pemilik tanah.

Sebab sebagai seorang muslim kita diperintahkan untuk menyelesaikan atau menunaikan kesepakatan yang kita buat terhadap saudara sesama muslim tanpa memberi kemudharatan terhadapnya, hal ini sesuai dengan kaidah fikih,

الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ

*"Umat Islam terikat dengan syarat yang telah disepakatinya"*¹⁹

Pada asalnya Islam memperbolehkan melakukan jual beli berlandaskan al-Qur'an, hadist dan ijma', dalam praktiknya akad *Tijāri* dapat dikatakan sah jika memenuhi rukun dan syaratnya.

Setelah melihat proses penjualan tanah tanpa seizin pemiliknya pada pembahasan sebelumnya, HS melakukan penyalahgunaan amanah dengan penjualan tanah dengan akta tanah ganda tersebut terdapat ketidakjelasan mengenai HS yang menjelaskan batas-batas tanah tersebut dan tidak jelas kepemilikan akan tanah tersebut. Seharusnya HS tidak melakukan hal-hal yang berakibat kerugian bagi UJ.

Dalam permasalahan ini, yang akan menjadi fokus utama adalah sehubungan dengan Akta milik HS dan keabsahannya, Dalam kasus ini, masih terdapat ketidakpastian hukum, mengingat bahwa Majelis Hakim menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat atas nama HS adalah sah demi hukum, sedangkan di sisi lain, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa UJ merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa. Maka dari itu, sesungguhnya syarat materiil di mana HS adalah penjual yang berhak atas tanah objek sengketa masih dipertanyakan. Apabila UJ menjadi pihak yang telah membuat Akta atas objek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT") sebagai syarat formil selaku HS, ia tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik kepada (calon) pembeli. Namun, apabila HS selaku pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa menjadi pihak yang menghadap kepada PPAT untuk

¹⁹ Jaih Mubarak dan Hasanuddin. *FIKIH MUAMALAH MALIYAH Akad Tijāri* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, Okto 2019), 32.

membuat Akta Jual Beli atas objek sengketa, menurut Putusan PN, ia bukanlah pemilik yang sah atas objek sengketa.

Selain itu, terdapat syarat materiil yang juga tidak dapat dipenuhi, yakni tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Bilamana status kepemilikannya dipertanyakan, apakah pemilik yang berhak mewakili dalam penjualan objek sengketa ataukah pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat yang berhak, maka boleh atau tidaknya objek sengketa diperjualbelikan pun diragukan. Ditinjau dari *dharuriyat khamsah* yaitu “menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga keturunan, dan menjaga harta”, kebutuhan dan perlindungan yang diperlukan untuk menjaga kepemilikan berupa harta merupakan bagian penting dalam mempertahankan hak, sebab jual-beli yang dilakukan tanpa ada bukti outentik yang jelas dapat menimbulkan kemudharatan dan wasilah untuk terjadinya sengketa.

Mengetahui jenis objek akad secara jelas adalah syarat sahnya jual beli. Jual beli yang objeknya tidak dapat diketahui maka tidak sah hukumnya karena terdapat *gharar* yang banyak di dalamnya.

Adapun syarat-syarat *Tijāri* mengenai objek jual beli:

1. Dapat dimanfaatkan, dalam penelitian ini barang yang dijadikan dalam objek jual beli adalah tanah milik UJ dan jelas dapat dimanfaatkan.
2. Barang yang diakadkan di tangan. Pada penelitian ini HS memiliki Akta di tangan akan tetapi ini tidak sepenuhnya milik HS karena Aktanya ganda.
3. Suci barangnya, menurut peneliti tanah yang dijual oleh HS mengandung unsur penipuan dan ini menjadi sebab ketidak sucian barangnya.
4. Milik orang yang melakukan akad, sehingga jual beli barang yang telah dilakukan boleh, orang yang bukan pemilik atau yang berhak berdasarkan kuasa pemilik tidak sah. Pada penelitian ini UJ adalah pemilik tanah itu terbukti dari surat akta yang dimiliki UJ dan pernyataan AH, dimana HS selaku orang yang melakukan akad tidak mendapatkan izin dari pemilik sah.
5. Mengetahui dan melihat sendiri keadaan barang itu baik mengenai takaran, hitungan, kualitas atau timbangannya. Di karenakan bisa jadi perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan.
6. Mampu menyerahkan.²⁰

Setelah melakukan analisis, peneliti mengambil kesimpulan bahwa dalam proses penjualan tanah tanpa seizin pemiliknya yang terjadi di Desa Sangatta Utara Kutai Timur

²⁰ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 37-40.

memenuhi rukun dan tidak syarat serta keabsahan akad, hal tersebut bisa terjadi karena kurangnya pemahaman terkait ketentuan dalam melaksanakan akad *Tijāri* yang telah dilakukan.

Tidak terpenuhinya syarat kepemilikan objek jual beli oleh si penjual. Seperti jual beli dengan menjual barang milik orang lain tanpa izinnnya dan tanpa suarat kuasa darinya. Sehingga tidak sah menjual masjid, harta wakaf, hibah, harta sedekah sebelum diserahterimakan kepada penjual, atau menjual harta rampasan perang sebelum dibagi-bagikan.

Transaksi dengan objek akad yang tidak diketahui jenis, sifat dan jumlahnya tersebut itu tidak sah (fasid). Sesuai dengan ijma' ulama yang menegaskan bahwa setiap transaksi yang tidak diketahui objek akadnya maka akad itu tidak sah karena dalam transaksi ini ada ketidakjelasan yang bisa menyebabkan perselisihan. Islam menganjurkan kita memakan harta yang bersih tanpa mengandung unsur-unsur yang tidak di perbolehkan dalam hukum Islam

F. Kesimpulan

Berdasarkan hasil wawancara peneliti, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan yang terjadi antara pemilik tanah (UJ) dan penjual tanah (HS) di Kecamatan Sangatta Utara Kabupaten Kutai Timur bermula dari tahun 2016 UJ yang mendapat kunjungan dari HS yang memohon untuk meminjamkan tanahnya. tetapi HS membuat surat yang menyatakan milik AH, (ketua kelompok tani) setempat. Dalam surat tersebut, terdapat tanda tangan AH, tetapi membantah ini palsu. Selama 5 tahun, penjualan tanah tanpa sepengetahuan UJ sampai tahun 2020 tersebut menjadi *problem* diantara kedua belah pihak dikemudian hari serta penjualan berupa tanah ini terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat setempat terkait ketentuan-ketentuan dalam hal penjualan hingga tidak memenuhi kriteria norma dan hukum.

Dalam tinjauan hukum ekonomi syariah, penjualan tanah tanpa seizin pemiliknya yang dilakukan di Kecamatan Sangatta Utara Kabupaten Kutai Timur memenuhi rukun dan tidak memenuhi syarat serta keabsahan akad, hal tersebut bisa terjadi karena kurangnya pemahaman terkait ketentuan dalam melaksanakan akad *Tijāri* yang telah dilakukan dapat menjerumuskan kepada kemudharatan sehingga menimbulkan kerugian bahkan menjadi faktor hilangnya hak seseorang atas hartanya yang merupakan bagian kebutuhan manusia dalam *Maqashid Syari'at* serta mengancam hal-hal yang berkaitan dengan *dharuriyat khamsah*. Hal ini selaras menurut Pasal 1875 KUHPdata tidak dapat diberikan pada akta yang dibuat di bawah tangan oleh PPAT, transaksi dengan objek akad yang tidak diketahui jenis, sifat dan jumlahnya tersebut itu tidak sah (fasid). Sesuai dengan ijma' ulama yang menegaskan bahwa setiap transaksi yang tidak diketahui objek akadnya maka akad itu tidak sah karena dalam transaksi ini ada ketidakjelasan yang bisa menyebabkan perselisihan.

G. Daftar Pustaka

- Alrizky, Muhamad Ekiawan dan Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia" ANFA, 2(01) 2023. Diakses pada tanggal 1 Juni 2023, <https://jurnal.anfa.co.id>
- Aminatsir, Andini. "Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan yang Bersengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN.Enr)". Skripsi Universitas Bosowa Makassar, 2022. Diakses pada tanggal 1 Juni 2023, <https://repository.unibos.ac.id>
- Djazuli, Ahmad. Kaidah-Kaidah Fikih, Jakarta: Kencana, 2006.
- Fauzi, Ahmad dan Arie Hardian. "Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat dan Pendaftarannya" JEHSS, 5(03) 2023. Diakses pada tanggal 1 Juni 2023, <https://mahesainstitute.web.id/ojs2/index.php/jehss>
- <https://www.kompasiana.com/naufalary/penerangan-tentang-hadits-ekonomi-bab-modal-yang-tidak-jelas>. Diakses pada tanggal 1 Juni 2023
- Islahiyah, Faridatul. "Tinjauan Hukum Islam dalam Praktik Jual Beli Tanah di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo". Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2019. Diakses pada tanggal 1 Juni 2023, <http://etheses.iainponorogo.ac.id>
- Ja'fi, Muhammad ibn Ismail abu 'Abdillah al-Bukhari al-. *Sahih al-Bukhari*, Makkah: Dar Tawqian-Najah, 2001, Maktabah Syamilah.
- Junaidy, Abdul Basith. Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam, Surabaya: UINSA Press, 2014.
- Mubarok, Jaih dan Hasanuddin. *FIKIH MU'AMALAH MALIYYAH akad jual-beli*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, Cet ke-3, Januari 2019.
- Pasaribu, Chairuman. Hukum Perjanjian dalam Islam, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Quzwaini, Abu 'Abdillah Muhammad ibn Yazid al-. Sunan Ibnu Majah, Beirut: Dar Ihya al-Kutub al-'Arabiyyah, 2008, Maktabah Syamilah.
- Ramadhani, Rahmi. "Praktik Jual Beli Tanah dengan Akta Tanah Ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadus Ditinjau dari Fiqh Muamalah". Skripsi Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan, 2021. Diakses pada tanggal 1 Juni 2023, <https://fasih.iain-padangsidimpuan.ac.id>

Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah: Membahas Masalah Ekonomi Islam, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet-1 2002.

UJ Pemilik Tanah, wawancara pribadi. Sangatta Utara Jum'at 10 Februari 2023.

Chaundhry, Muhammad Sharif. Sistem Ekonomi Islam; Prinsip Dasar, Jakarta: Kencana, 2012.