

**PRAKTEK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DALAM PERSPEKTIF  
HUKUM PERDATA ISLAM*****RACTICE OF LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENTS IN  
PERSPECTIVE ISLAMIC CIVIL LAW***

**Andi Widya Astrid  
Nita<sup>1</sup>**  
Universitas Indonesia  
Timur, Indonesia<sup>1</sup>  
email:  
[awidyaan777@gmail.com](mailto:awidyaan777@gmail.com)  
[m](#)

IJI Publication  
p-ISSN: 2774-1907  
e-ISSN: 2774-1915  
Vol.3, No.3, pp. 210-214  
Juli 2023



**Abstrak:** Jual beli adalah pertukaran barang atau pertukaran barang dengan sejumlah uang yang diperoleh dari peralihan hak milik berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Diantara sekian banyak cara dan bentuk jual beli, salah satunya adalah dengan akad Jual Tanah antara xxx dan xxx di Desa xxx. Obyek jualannya adalah tanah, tempat dijualnya tanah itu ada di sini namun penjual tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penjual dalam artian menjadi penjual tidak dapat mengembalikan barang yang sudah terjual kepada pembeli namun tetap saja digunakan, dalam hal ini peneliti berminat (*interest*) untuk melakukan penelitian seperti pengetahuan tambahan. Kontrak penjualan dalam hukum ekonomi Islam, harus ada unsur kesukarelaan dan pengalihan hak kepemilikan. dengan pertukaran yang wajar dalam perdagangan dan juga harus mematuhi harmoni dan kondisi. Ada pilar-pilar yang harus diimplementasikan dalam hukum ekonomi Islam adalah penjual dan pembeli, uang dan barang, serta adanya lafaz, Kedua, harus memenuhi persyaratan; wajar, tidak terpaksa, tidak boros, baliq, dapat digunakan, mampu dikirimkan.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Tanah, Perdata Islam.

**Abstract:** *Buying and selling is the exchange of goods or the exchange of goods for a sum of money obtained from the transfer of ownership rights based on the agreement of both parties. Among the many ways and forms of buying and selling, one of them is a land sale agreement between xxx and xxx in xxx Village. The object of sale is land, the place where the land is sold is here but the seller does not carry out his obligations as a seller in the sense that being a seller cannot return goods that have been sold to the buyer but they are still used, in this case the researcher is interested (interest) in conducting research such as knowledge addition. Sales contract In Islamic economic law, there must be an element of voluntariness and transfer of ownership rights. with reasonable exchange in trade and must also comply with harmony and conditions. There are pillars that must be implemented in Islamic economic law, namely sellers and buyers, money and goods, and the existence of lafaz. Second, it must meet the requirements; reasonable, not forced, not wasteful, baliq, can be used, capable of being sent.*

**Keywords:** *Buying and Selling, Land, Islamic Civil Law.*

## PENDAHULUAN

Kewajiban utama kita sebagai manusia adalah untuk hidup adalah melakukan Komunikasi sosial atau interaksi sosial bukan hanya sekedar hidup sendiri. jadi satu hubungan antar manusia yang saling membutuhkan demi kemaslahatan satu sama lain Manfaat dari kehidupan, bentuk hubungan antar manusia kita sering kali menjumpai kepentingan yang berbeda di dalam komunitas.

Setiap orang mempunyai keinginan dan kebutuhannya masing-masing Kebutuhan ini tidak pernah berakhir, tidak pernah berhenti selama manusia masih ada masih hidup. Sosiologi dengan demikian menjelaskan hal itu kita dipaksa hidup bersama orang lain, manusia tidak akan hidup jika dia tidak

membutuhkan orang lain dan jelas-jelas seorang individu dengan individu, individu dengan kelompok, kelompok dengan kelompok.

Dalam hubungan tersebut terdapat hubungan saling memberi transaksi real estat dibahas secara rinci dalam Islam karena juga. Kita tahu bahwa kekayaan adalah semangat hidup setiap orang, setiap saat. Jika Anda tidak menetapkan aturan main yang tepat, banyak hal pasti akan terjadi bermusuhan, meskipun Islam menginginkan lebih dari sekedar pertumpahan darah untuk kekayaan.

Oleh karena itu, dalam perdagangan ini Islam mengaturnya sedemikian rupa. Semua orang bisa hidup bersama secara harmonis. Sifat harta karun ini Ini pada dasarnya adalah hak kolektif. Oleh karena itu, setiap individu

mempunyai hak untuk memperoleh dan mengelolanya. Asalkan dilakukan secara adil dan merata akan menjauhi ketidakadilan, manipulasi, kebohongan, penipuan dan paksaan. Urutan perkara dalam praktek akad jual beli tanah yang dibesarkan oleh peneliti disini lahir dari seorang nenek bernama xxx.

Dia memiliki tanah itu dengan melihat kondisi lamanya pemberian tanah kepada xxx dan xxx, September 2017 membutuhkan uang untuk kebutuhan dijual kepada xxx tanpa sepengetahuannya jadi dia mendengar tanah yang diberikan kepadanya sudah terjual, dia tidak melakukannya Ikhlaslah datang ke xxx dengan maksud dan tujuan pembelian tanah itu dijual kepadanya, katakanlah tanah Itu adalah hasil warisan, yang diwariskan secara turun-temurun dan merupakan hasil kerja keras, lalu xxx permintaan anda dengan model memanfaatkan dan memberikan sesuatu yang dimilikinya kepada orang lain dan kemudian menerima sesuatu yang berguna dari orang lain kebutuhannya.

Komitmen dan kesepakatan mengacu pada dua hal yang berbeda. Komitmen adalah istilah atau pernyataan abstrak, yang mengacu pada hubungan hukum di bidang harta benda kekayaan antara dua orang atau lebih atau pihak-pihak, dalam hubungan itu Undang-undang ini mengatur tentang kewajiban suatu pihak orang-orang yang terlibat dalam hubungan tersebut. Harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.<sup>12</sup> Menurut sumbernya Buku III B.W berjudul “Perihal Perikatan”. Perikatan (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian”, sebab dalam buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal yang timbul melanggar hukum (*zaakwaarmemin*). Tetapi sebagian besar dari buku III diajukan kepada perikatan- perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan “Perikatan” oleh buku III B.W ialah:

Suatu hubungan hukum (mengenai harta kekayaan benda) antara dua orang, yang memberi hak pada satu untuk menuntut barang suatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lain ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. Bab II mengatur perihal hubungan- hubungan hukum antara orang dengan benda (hak- hak perbendaan).

Perjanjian ini biasanya dibuat dalam bentuk peralihan kepemilikan Kepemilikan properti. Kontrak penjualan adalah perjanjian di mana salah satu pihak setuju untuk mengesampingkan kepemilikan barang dan pihak lain menerimanya. Perjanjian Ini adalah persetujuan keyakinan penilai ketika terdapat persetujuan yang memadai persetujuan barang dan harga. Kewajiban yang melekat pada penjual adalah menyerahkan barangnya barang yang dijual kepada pembeli serta jaminannya Pembeli dapat memiliki barangnya dengan aman dan tenteram dalam arti tidak ada pihak lain yang berhak atas barang tersebut dan memastikan barang yang dikirim bebas dari cacat orang yang bersembunyi. Sedangkan kewajiban pembeli adalah: Membayar harga pada waktu dan tempat yang dijanjikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli Yang dikukuhkan adalah kesepakatan yang salah satu pihak berkomitmen untuk mengembalikan objek, dan Pihak lain harus membayar harga yang disepakati. Menurut Subekti, penjualan tersebut merupakan perjanjian dengan ketika salah satu pihak setuju untuk melepaskan haknya.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif (penelitian lapangan), termasuk metode penelitian menghasilkan data deskriptif berupa teks dan perilaku diamati dari subjek itu sendiri. Jenis penelitian ini adalah studi kasus siapa yang memeriksa detail tentang pengaturan, tema atau peristiwa tertentu.

Penelitian ini dilakukan di Desa xxx, Antara xxx bersama xxx bertempat di xxx Dusun xxx.

## HASIL DAN DISKUSI

Secara umum praktek jual beli tanah di daerah xxx sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditetapkan, dapat menyerahkan hak pemakaian kepada pembeli, namun dalam hal ini yang diangkat peneliti memiliki perbedaan dalam transaksinya yaitu jual beli tanah dimana tanah tersebut masih dimanfaatkan oleh sipenjual tanpa adanya alasan dan hukum yang jelas, sehingga pembeli tidak dapat memanfaatkan, mengelola, serta tidak memperoleh hasil dari apa yang tumbuh di atasnya, sehingga pembeli kehilangan hak atas tanah yang dibelinya disebabkan terhalang oleh perjanjian yang dibuat oleh penjual selama beliau masih hidup dan padahal dalam realitanya pembeli mempunyai hak dan kewajiban penuh terhadap objek yang dibelinya.

Adapun pihak yang melakukan jual beli tanah adalah xxx sebagai pihak penjual, sedangkan xxx sebagai pembeli. Pemilik tanah awalnya adalah xxx beliau membelinya dulu seharga 300.000.00,- berhubung beliau sudah tua tanah tersebut diturunkan kepada anak-anaknya (xxx dan xxx), kemudian pemberian itu tak bertahan lama pada bulan September 2017 anaknya sedang membutuhkan uang untuk kebutuhan keluarganya yang bernama xxx menjual tanah tersebut kepada xxx 45.000.000.00,- dan asiaty menerima bukti pembayaran berupa kuitansi.

Ketika dia mengetahui bahwa tanah yang dia sumbangkan akan dijual, dia mendatangi xxx untuk memberitahunya bahwa apa yang akan dijual oleh xxx dibeli kembali dengan harga yang disepakati, sambil menyatakan hal itu xxx enggan menjual karena tanah yang dijualnya merupakan hasil susah payah.

Jerih payah dan kesusahan suaminya. Usai mendengarkan pembicaraannya, xxx terima, terima permintaan xxx untuk

menjualnya kembali ke kondisi dimana pohon dapat ditanam atau dicangkok ulang, tidak dapat digunakan selagi dia masih hidup, meskipun dia menginginkannya menghidupi keluarganya.

Benda yang menghalangi pembeli penggunaan lahan untuk budidaya mangga dan xxx tidak diperbolehkan menggunakan produk pohon Bentuk perjanjian yang pertama kali dibuat transaksi tanah di Desa xxx yaitu. "permintaan" (ingin memperoleh kembali tanah), di mana penjual membeli kembali tanah yang dijual kepada xxx dan memperjualbelikannya diproduksi oleh xxx dengan xxx berdasarkan kesepakatan di tangan jangan gunakan yang ditentukan. Pada umumnya dalam jual beli tanah, penjual dapat mengalihkannya suatu barang yang dia jual.

Akad merupakan awal kesepakatan sebelum terjadinya transaksi jual beli, tentunya dalam transaksi Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa xxx antara dua belah pihak sudah melakukan akad dalam hal tersebut. Dalam akad kasus ini yang dilakukan xxx dengan xxx ialah akad pemanfaatan tanah yang masih kepemilikan masih dalam penjual, sehingga pembeli tidak dapat memanfaatkan, mengelola dan mengambil manfaat dari pohon yang ada dipohon teresebu, juga dalam akadnya pembeli tidak boleh menikmati hasil dari pohon tersebut kecuali atas pemberian dari penjual.

Sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah antara xxx dengan xxx di Desa xxx, tentunya dalam transaksi tersebut ada pihak pihak terkait dalam melakukan kesepakatan atau praktek perjanjian jual beli tanah. Dapat disimpulkan bahwa dalam awal transaksi sampai dengan penyerahan dilakukan secara lisan, akad yang dipakai adalah jual beli bukan melainkan akad sewa, dikarenakan dalam pemanfaatan terhadap tanah tersebut yang dimasih dimanfaatkan oleh pembeli, pohon yang menjadi penghalang tidak terdapat imbalan dalam pemanfaatan tanah tersebut, melainkan hanya mengambil hasilnya saja,

seharusnya dalam hal ini dianjurkan dikarenakan dalam pemanfaatan tersebut merugikan salah satu pihak yaitu pembeli, tidak dapat mengelola, memanfaatkan, menikmati hasil dari pohon dan tanah tersebut dan juga dalam transaksinya hanya berbentuk kuitansi.

Praktek perjanjian jual beli tanah disini ditinjau dari Hukum Perdata "Hukum Perdata ialah hukum antara perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perorangan yang satu terhadap yang lain dengan hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan masing- masing pihak. Dengan adanya kedua definisi tersebut bahwa hukum perdata, diberi arti: mengatur kepentingan-kepentingan antara orang yang satu dengan yang lainnya. Perjanjian ini sering dilakukan sebagai titel pengalihan hak milik atas suatu barang harta kekayaan. Perjanjian jual beli adalah perjanjian dimana pihak yang satu menyetujui untuk menyerahkan hak milik atas barang dan pihak lainnya menyetujuinya. Perjanjian ini adalah perjanjian dimana terjadi perjanjian cukup dengan disetujuinya tentang barang dan harganya. Kewajiban yang melekat pada penjual adalah menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli serta jaminan bahwa pembeli dapat memiliki barang tersebut dengan aman dan tentram dalam arti tidak ada pihak lain yang mengklaim barang tersebut dan jaminan bahwa barang yang diserahkan tidak terdapat cacat yang tersembunyi. Sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harga pada waktu dan tempat yang dijanjikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Menurut Subekti jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak

milik atas suatu barang dan yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak pembeli menjanjikan membayar harga yang telah disetujuinya. Selanjutnya dikatakan bahwa walaupun undang- undang tidak menyebutkan, harga itu harus berupa sejumlah uang. Karena bila bukan uang., mislanya barang, makan bukan lagi disebut jual beli, tetapi tukar menukar. Mengenai penyerahannya juga perlu dijelaskan bahwa yang diserahkan penjual kepada pembeli, bukan kekuasaan barang itu melainkan hak milik atas barangnya. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan melakukan perbuatan membeli. Dengan demikian jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.

Barang yang dijadikan objek jual beli haruslah tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya saat diserahkan hak miliknya kepada pembeli. Adapun hak kebendaan dalam hukum perdata yaitu hak kebendaan dapat dilakukan atau dipindahkan pada orang lain sebagai jaminan hutang, hak kebendaan untuk menarik penghasilan seluas-luasnya untuk waktu yang lama dari sebidang tanah orang lain dengan kewajiban membayar uang atau penghasilan tiap- tiap tahun, dan hak yang bersifat sementara bahwa hak milik, hak guna dan bangunan dapat dialih kan kepada orang lain. Yang dimaksud beralih hak dikarenakan seseorang mempunyai salah satu hak meninggal dunia. Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam hukum perdata menyangkut perjanjian jual beli harus melihat aturan berlaku bahwa jual beli dilakukan oleh dua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk mencapai suatu tujuan tertentu antara penjual dan pembeli, penjual harus dapat menyerahkan barang yang sudah dijualnya,



sedangkan pembeli mempunyai hak penuh terhadap barang yang telah menjadi hak miliknya dan harus melihat hak dan kewajiban atas tanah yang dibelinya sebagai acuan agar sesuai dengan aturan dalam Hukum Perdata.

## KESIMPULAN

Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah antara xxx dengan xxx di Desa xxx. Dalam fakta dilapangan mengenai perjanjian jual beli tanah dilakukan oleh dua belah pihak antara xxx dan xxx, terjadinya peristiwa jual beli ini dikarenakan atas permintaan xxx untuk membeli kembali tanahnya yang telah dijual oleh salah satu keluarganya, permintaan tersebut, kesepakatan untuk membeli kembali tanahnya tersebut memakai lisan dan dalam akadnya terdapat akad bersyarat. Penjual hanya menjual tanahnya saja tanpa mengikuti pohonnya dengan alasan penjual masih mau memanfaatkannya sampai penjual meninggal dikarenakan hasil pemanfaatan tersebut untuk menafkahi keluarganya selama beliau masih hidup dan juga pembeli tidak boleh mengambil hasil dari buah yang dimanfaatkan oleh penjual. Perjanjian jual beli dalam hukum perdata dimana pihak penjual dapat atau mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang dijualnya (tanah), sedangkan kewajiban pembeli yaitu membayar atau menggantinya dengan nominal (uang) sebagai jaminan benda yang telah dijual kepada pembeli, juga pembeli setelah terjadi transaksi jual beli berlangsung benda dan kepemilikan akan berpindah penuh kepada pembeli.

## REFERENSI

- Adonara, Firman Floranta, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2009, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum, Pendekatan Teori Dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.

- Fea, Dyara Radhite Oryza, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertipikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Gautama, Sudarga, 2010, *Masalah-Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan Dan Contoh-Contohnya*, Bina Cipta, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undangundang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hernako, Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- Limbong.
- Bernhard, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2011, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, R.M Sudikno, 2012, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Notodisoerjo, R.Soegono, 2008, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.