

LEGALITAS TANAH GARAPAN SEBAGAI OBJEK JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF

Ahmad Ridwan Nasution¹, Syafruddin Syam², Mhd Yadi Harahap³
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

ridwannasution1996@gmail.com, syafruddinsyam@uinsu.ac.id, mhdyadiharahap@uinsu.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas tanah garapan yang dijadikan sebagai objek jual beli ditinjau dari perspektif hukum Islam dan hukum positif. Banyak masyarakat yang memanfaatkan tanah garapan yang dalam hal ini tanah bekas HGU PTPN II. Pemanfaatan itu berupa dengan menanaminya, mendirikan bangunan di atasnya, dan bahkan memperjual-belikannya. Dalam menganalisis masalah ini, penulis akan menggunakan metode penelitian hukum empiris, dengan pendekatan kasus dan memakai teori istishab. Temuan yang didapat di lapangan adalah bahwa status tanah bekas HGU PTPN II tersebut merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Untuk itu, tanah bekas HGU PTPN II tidak boleh dijadikan sebagai objek transaksi jual beli jika tidak ada izin dari negara.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah Garapan, HGU PTPN II

Abstract

This study aims to analyze the legality of arable land which is used as an object of sale and purchase from the perspective of Islamic law and positive law. Many people make use of arable land, in this case the former PTPN II HGU land. Utilization is in the form of planting it, building buildings on it, and even buying and selling it. In analyzing this problem, the author will use empirical legal research methods, with a case approach and using istishab theory. The findings obtained in the field are that the status of the former PTPN II HGU land is land that is directly controlled by the state. For this reason, the former PTPN II HGU land may not be used as the object of a sale and purchase transaction if there is no permission from the state.

Keywords: Sale and Purchase, Arable Land, HGU PTPN II

I. PENDAHULUAN

Sengketa tanah merupakan peristiwa yang sangat sering terjadi dan tidak jarang mengakibatkan perselisihan antar orang (individu) maupun masyarakat umum. Secara yuridis sengketa tanah bukanlah suatu masalah yang biasa aja, penyelesaian masalah ini tidak sesederhana yang dibayangkan, karena banyak pihak-pihak yang berkaitan di dalamnya bahkan tidak jarang instansi-instansi tertentu juga ikut baik secara langsung maupun tidak langsung di dalamnya (Istijab, 2018). Penyebabnya karena tanah salah satu benda atau harta yang sangat penting bagi manusia. Setiap orang pasti sangat berkeinginan memiliki sebidang tanah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal. Menurut laporan direktorat jendral kependudukan dan pencatatan sipil jumlah penduduk Indonesia tahun 2021 adalah 273.879.750 jiwa, jumlah tersebut naik sebanyak 2.529.861 dari tahun 2020. Maka dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah disetiap tahunnya, akan semakin banyak juga lahan yang dibutuhkan masyarakat untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.

Kecamatan Percut Sei Tuan yang terletak di Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara merupakan salah satu wilayah perkebunan, salah satunya PT. Perkebunan Nusantara II (PTPN II), yang pada saat ini sudah berstatus bekas atau eks Hak Guna Usaha PTPN II. Tidak diperpanjangnya HGU PTPN II tersebut berdasarkan SK yang dikeluarkan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat nomor 42, 43, dan 44/HGU/BPN/2002, dan SK nomor 10/HGU/BPN/2004. Dengan keluarnya SK tersebut, luas lahan PTPN II yang awalnya 62.214,91 Ha, kini menjadi 56.341,848 Ha. Maka sebanyak 5.873,006 Ha luas PTPN II yang dikeluarkan atau tidak diperpanjang HGU oleh negara. Lahan tersebut berada di empat wilayah Sumatera Utara yaitu Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Deli Serdang, Kota Binjai, dan Kabupaten Langkat.

Lahan yang telah dikeluarkan dari HGU PTPN II tidak semuanya sudah dimanfaatkan oleh negara, masih banyak lahan kosong yang dibiarkan begitu saja oleh negara. Atas dasar inilah banyak masyarakat menggarap atau memanfaatkan bahkan memperjual-belikan lahan-lahan tersebut untuk dibangun tempat tinggal, sarana pendidikan, kebun pribadi dan tempat-tempat lainnya. Kegiatan ini sudah berlangsung bertahun-tahun dan terus-menerus sampai sekarang.

Merupakan suatu hal yang menarik untuk dibahas kegiatan jual beli yang dilakukan oleh warga tersebut. Tanah garapan yang dalam hal ini bekas HGU PTPN II merupakan aset negara sesuai dengan ketentuan pasal 2 dan 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Untuk itu timbul sebuah pertanyaan, dari mana warga mendapatkan hak untuk menjual tanah garapan tersebut, dan siapa warga yang menjualnya. Karena jika tidak seizin pemerintah maka tanah tidaklah bisa diperjual belikan oleh warga.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis membuat sebuah rumusan masalah yaitu bagaimana legalitas tanah garapan sebagai objek jual beli yang dilakukan masyarakat kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang menurut hukum Islam dan hukum positif. Harapan atau tujuan penulis dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan yang terang kepada masyarakat tentang hukum kegiatan jual beli yang mereka lakukan.

II. METODE PENELITIAN

Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu jenis penelitian yang mengkaji atau menganalisis tentang bagaimana hukum bekerja di dalam masyarakat (Muhaimin, 2020). Penelitian ini juga ditulis dengan menggunakan pendekatan kasus (case approach), sementara dalam menganalisis data penulis menggunakan pendekatan analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari lapangan akan dipelajari kembali sehingga menghasilkan suatu data yang utuh. Untuk sumber data sendiri penulis menggunakan dua sumber data, pertama sumber data primer yang penulis dapat dari para responden di lapangan, kedua sumber data sekunder yang penulis ambil dari buku-buku, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan dan sumber lain yang penulis rasa berkaitan dengan tulisan ini.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam dan Positif

Jual beli dapat dipahami dari dua defenisi, yaitu secara etimologi dan terminologi. Secara etimologi jual beli atau dalam bahasa arab al-bai' adalah "pertukaran sesuatu dengan sesuatu, baik itu berupa harta atau selainnya" (Az-Zuhaili Muhammad, 2011). Maka setiap pertukaran barang sudah dinamakan dengan jual beli menurut etimologi. Sedangkan menurut terminologi atau defenisi sesungguhnya adalah "tukar-menukar harta dengan harta yang bertujuan untuk memberi kepemilikan dan menerima hak milik, maka jika yang dimaksud kepemilikan harta itu pada manfaatnya disebut dengan ijarah (sewa), dan nikah. Dan jika kepemilikan tersebut didapat secara gratis (suka rela) disebut dengan hibah" (Az-Zuhaili, 2010).

Ditinjau dari bahasa Indonesia, kata jual beli berasal dari dua kata yaitu jual dan beli. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli adanya perbuatan membeli. Sehingga pemahaman yang didapat adalah bahwa kegiatan jual beli dilakukan oleh

dua pihak, satu pihak merupakan sebagai penjual dan pihak yang lain sebagai pembeli (Umarhani, 2021). Menurut Soeroso, jual beli merupakan peristiwa hukum dalam ranah perdata yang sifatnya majemuk. Dikatakan majemuk karena peristiwa hukum yang terjadi pada kegiatan jual beli lebih dari satu. Dalam jual beli akan ditemukan kegiatan saling tawar-menawar, penyerahan dan penerimaan barang, yang tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum (Soeroso, 2011).

Terminologi jual beli juga bisa dilihat dari sudut pandang hukum positif. KUHPperdata pasal 1457 dijelaskan bahwa jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 angka 2, disebutkan bahwa bai’ (jual beli) adalah “jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang”.

Dari berbagai defenisi di atas penulis melihat bahwa walaupun berbeda dari segi redaksi yang digunakan, namun tujuan atau maksud dari setiap defenisinya adalah sama. Penulis menarik ada tiga unsur penting yang disampaikan dari defenisi-defenisi tersebut. Pertama, pertukaran harta atau benda. Pertukaran akan terjadi jika ada dua pihak atau lebih, maka setiap pihak menukarkan hartanya dengan harta pihak yang lain. Harta yang dimaksud boleh benda dengan benda (barter), atau benda dengan uang. Kedua, dengan tata cara tertentu. Pertukaran harta yang dijelaskan di atas mempunyai aturan atau ketentuan khusus. Ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi jual beli. Rukun dan syarat ini berlaku baik kepada pelaku transaksi dan barang yang menjadi objek transaksi. Ketentuan inilah yang akan menjadikan jual beli tersebut sah secara hukum. Bahkan dalam islam, ketentuan atau cara khusus yang dimaksud dalam defenisi tidak hanya terbatas untuk menjadikan sah atau tidaknya akad, tapi juga ingin menjadikan transaksi tersebut berkah. Ketiga, perubahan hak milik. Jika dua unsur di atas terlaksana, maka konsekuensi hukum yang timbul adalah berubahnya status hak milik dari benda atau harta yang dipertukarkan. Benda yang semula hak milik pihak A, akan berubah menjadi hak milik pihak B. Begitu juga benda yang semula hak milik pihak B, akan berubah menjadi hak milik pihak A. Syarat dan Ketentuan Jual Beli

1. Menurut Hukum Islam

Jual beli sebagai jenis transaksi yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat sudah tentu mempunyai syarat dan ketentuan yang menjadikan transaksi menjadi sah. Jual beli yang dianggap terjadi secara hukum adalah jual beli yang sah. Sah dalam hal ini tolak ukurnya bukannya pendapat pribadi orang, akan tetapi menurut ketentuan yang berlaku dalam Islam ataupun dalam hukum positif di Indonesia.

Dalam perspektif Islam, ketentuan dari sesuatu hal dikenal dengan istilah rukun dan syarat. Adapun rukun jual beli menurut mayoritas ulama ada 4 (empat), yaitu ‘aqidain (penjual dan pembeli), adanya barang (objek), shigath (ijab dan kabul), dan ada nilai tukar pengganti barang (Rahman, 2010). Keempat unsur atau rukun ini harus ada disetiap transaksi jual beli, ketika satu unsur tidak terpenuhi maka jual beli dianggap tidak sah. Berbeda dengan pendapat Imam Hanafi yang berpendapat bahwa rukun jual beli hanya dua, yaitu cukup ijab dan kabul yang menunjukkan adanya maksud untuk saling tukar.

Dengan kata lainnya, rukunnya adalah tindakan baik itu gerakan atau ucapan yang menjadikan kedua belah pihak yang bertransaksi saling mengerti bahwa mereka sedang bertransaksi jual beli. Cara inilah yang banyak dilakukan orang saat ini, mereka bertransaksi jual beli hanya dengan gerakan yakni penjual menyerahkan barang yang ingin dibeli, sementara pembeli memberikan uang tanpa sepeatah kata dari keduanya.

Empat rukun jual beli yang disebutkan di atas belum cukup untuk menjadikan jual beli sah jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditetapkan dalam Islam. Pertama, syarat ‘aqidain (penjual dan pembeli) haruslah orang yang sudah dewasa, berakal atau mumayyiz (bisa membedakan benar dan salah). Untuk itu jual beli yang dilakukan oleh orang gila dan anak-anak yang belum mumayyiz tidak sah (Siregar, Hariman Surya, 2019). Kedua, syarat barang. Barang yang akan diperjual-belikan harus ada, barang yang belum jelas adanya atau masih memungkinkan ada dan tidak ada tidak sah untuk diperjual-belikan, seperti menjual buah yang

masih berbentuk bunga di pohonnya. Syarat barang berikutnya adalah harus mempunyai nilai materi bagi orang banyak dan berharga (bisa disimpan dan dibolehkan oleh syariat), maka menjual minuman keras, narkoba dan barang-barang yang diharamkan untuk digunakan tidak sah diperjual-belikan. Syarat barang berikutnya juga adalah harus milik sendiri. Dan syarat terakhir adalah barang bisa diserahkan.

Ketiga, syarat shigat (ijab dan kabul). Kalimat shigat harus berbentuk kata masa lalu atau masa sekarang, seperti perkataan penjual “saya telah jual kepadamu” atau “saya sedang menjual ini kepada mu”. Untuk itu kalimat shigat dengan bentuk kata masa akan datang seperti “saya akan jual ini kepadamu” tidak sah. Shigat juga tidak boleh dibatasi oleh waktu, seperti “saya jual benda ini kepadamu satu bulan saja”. Tidak digantungkan atau disyaratkan dengan kata-kata lain, seperti “saya jual benda ini kepadamu jika ayah saya meninggal”.

Keempat, syarat nilai tukar pengganti barang. Benda sebagai ganti barang yang dibeli harus benda yang bernilai juga. Untuk itu syaratnya sama dengan syarat yang berlaku pada barang atau objek jual beli. Benda yang tidak ada nilainya maka tidak bisa dijadikan sebagai alat tukar pengganti barang yang dibeli. Seperti jual beli barang dengan barang (barter) maka keduanya harus sama-sama mempunyai nilai dan dibolehkan oleh syariat.

2. Menurut Hukum Positif

Secara umum, jual beli merupakan bagian dari perikatan. Perikatan merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi antara dua belah pihak yang disebabkan karena peristiwa tertentu, dimana para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk menunaikan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan (Muhammad, 2004). KUHPdata pasal 1320 menjelaskan syarat sah suatu perikatan ada 4 (empat), yaitu: adanya kesepakatan para pihak untuk mengikat diri (syarat subjektif), para pihak yang membuat suatu perikatan harus cakap hukum (syarat subjektif), suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Untuk itu ketika suatu perikatan termasuk dalam hal ini jual beli tidak memenuhi keempat syarat di atas maka perikatan tersebut tidak sah. Merujuk kepada definisi jual beli dalam KUHPdata pasal 1457 yang sudah dijelaskan diawal, ada 4 unsur di dalamnya. Keempat unsur tersebut adalah para pihak (penjual dan pembeli), adanya kesepakatan, barang, dan harga. Empat unsur ini sama dengan unsur jual beli menurut hukum Islam. Jika dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPdata, para pihak haruslah orang yang cakap hukum. Siapakah yang dimaksud dengan orang yang cakap hukum? Pasal 1329 dan 1330 KUHPdata menjelaskan bahwa setiap orang adalah cakap hukum dalam membuat perikatan, kecuali: 1) orang yang belum dewasa, yaitu yang belum genap berumur 21 tahun atau belum menikah, jika sudah menikah pada usia sebelum 21 tahun atau cerai sebelum usia 21 tahun maka status orang tersebut dianggap sudah dewasa sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 330 KUHPdata. 2) orang yang berada dalam pengampunan, dan 3) orang atau pihak yang dilarang oleh undang-undang membuat perjanjian tertentu.

Adapun syarat unsur kesepakatan adalah tidak boleh ada paksaan dan penipuan. Jikalau salah satu pihak dipaksa atau ditipu dalam melakukan suatu perikatan, maka perikatan dianggap batal sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 1321 sampai 1328 KUHPdata. Sementara syarat barang adalah harus benda-benda yang dapat diperjualbelikan menurut peraturan undang-undang yang berlaku. Begitu juga tujuan dari perikatan tersebut haruslah tujuan yang halal, artinya barang yang diperjualbelikan dan tujuannya bukan sesuatu yang terlarang dalam undang-undang, juga tidak berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Itulah yang dijelaskan dalam pasal 1332 sampai 1337 KUHPdata.

Adapun dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) unsur-unsur jual beli adalah pihak-pihak (penjual dan pembeli), objek, dan kesepakatan. Sementara syarat setiap unsur tersebut sama dengan apa yang disyaratkan dalam jual beli menurut hukum Islam di atas. Karena pada dasarnya peraturan yang ada pada KHES tersebut adalah pemahaman yang diambil dari hukum Islam itu sendiri.

Dengan demikian, semua unsur-unsur jual beli yang telah disebutkan di atas baik dalam perspektif hukum Islam, KUHPdata, dan KHES dapat dikatakan sama. Apabila disimpulkan dari ketiga perspektif ini maka unsur-unsur jual beli adalah adanya penjual dan pembeli, adanya objek yang diperjual-belikan, harga, dan kesepakatan. Namun perbedaan yang ditemukan adalah

pada syarat yang harus terpenuhi pada setiap unsur. Dalam hukum Islam barang yang menjadi objek jual beli bukan barang yang haram dalam Islam, sedangkan dalam hukum perdata tidak semua yang haram dalam Islam tidak boleh dijadikan objek jual beli. Selama objek jual beli tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Lestari, Tri Wahyu Surya, 2017).

Legalitas Tanah Garapan atau Eks HGU PTPN II

Tanah garapan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tanah negara (perkebunan dan sebagainya) yang digarap oleh penduduk untuk ditanami padi dan sebagainya. Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanah garapan adalah sebidang tanah yang telah atau belum dilekati dengan sesuatu hak, dikerjakan atau dimanfaatkan oleh pihak lain baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.

Dari dua defenisi tersebut, tanah garapan perspektif BPN nampaknya lebih umum dibanding perspektif KBBI. Defenisi tanah garapan yang dikeluarkan BPN mencakup tanah apa saja (tidak terbatas) baik yang bertuan atau tidak, sedangkan menurut KBBI hanya mencakup tanah negara saja. Pembatasan defenisi tanah garapan ini menurut penulis merupakan suatu hal yang masuk akal atau dapat diterima, sebab mayoritas atau kebanyakan tanah yang diistilahkan dengan tanah garapan di Indonesia adalah tanah yang merupakan bekas perkebunan negara. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau diistilahkan dengan UUPA yang merupakan induk peraturan agraria di Indonesia tidak mengenal istilah tanah garapan. Sementara peraturan perundang-undangan tidak mengatur secara khusus mengenai perolehan tanah garapan (Ramadhan, 2016).

Sumatera Utara merupakan provinsi yang mempunyai perkebunan sangat luas. Sumatera utara sendiri merupakan wilayah yang di dalamnya terdapat tiga PT Perkebunan Nusantara (PTPN) yaitu PTPN II, PTPN III, dan PTPN IV. Sampai saat sekarang ketiga perkebunan negara ini masih aktif beroperasi dan berada di bawah naungan BUMN. Pada akhir tahun 90-an dan awal 2000-an, berkembang isu tentang pelepasan dan perpanjangan tanah Hak Guna Usaha (HGU) PTPN II. Masa ini merupakan masa yang banyak terjadi perselisihan warga terkait dengan tanah. Banyak masyarakat yang saling mengklaim dan mematok tanah, dan pada akhirnya siapa yang lebih kuat maka dialah yang mendapatkan tanah tersebut.

Pada tahun 2002 tanggal 29 nopember kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat telah mengeluarkan SK Nomor 42, 43, dan 44/HGU/BPN/2002, dan pada 2004 tanggal 06 februari juga mengeluarkan SK Nomor 10/HGU/BPN/2004. Dengan keluarnya dua SK tersebut, luas lahan PTPN-II yang semula 62.214,91 menjadi 56.341,848 Ha. Sementara luas lahan yang dikeluarkan (tidak diperpanjang HGU) adalah 5.873,006 Ha. Semua jumlah lahan PTPN-II yang disebutkan berada di daerah Kabupaten Langkat, Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Serdang Bedagai, dan Kota Binjai. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah sudah membuat ketentuan tentang status tanah yang menjadi tanah negara. Pasal 2 dijelaskan bahwa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara merupakan seluruh bidang tanah yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak oleh pihak lain. Tanah tersebut meliputi:

- 1) Tanah yang ditetapkan Undang-undang atau penetapan pemerintah;
- 2) Tanah reklamasi;
- 3) Tanah timbul;
- 4) Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak;
- 5) Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan;
- 6) Tanah telantar;
- 7) Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon perpanjangan dan/ atau pembaruan.
- 8) Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang; dan
- 9) Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara.

Tanah bekas HGU PTPN II sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas, jika dikaitkan dengan rincian tanah yang termasuk tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka tanah bekas HGU PTPN II juga termasuk sebagai tanah negara atau dikuasai langsung oleh negara. Tanah bekas HGU PTPN II yang luasnya 5.873,006 Ha masuk kedalam poin ke-8 yaitu tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan pemerintah pusat tidak dapat diperpanjang.

Keterangan yang lebih tegas dapat dijumpai pada pasal 32 PP No. 18/2021, disebutkan bahwa akibat hukum jika hak guna usaha di atas tanah negara sudah dihapus atau tidak diperpanjang, maka tanah akan kembali menjadi tanah negara. Kemudian pertanyaan yang timbul adalah apakah tanah PTPN II tersebut dari awal sudah berstatus tanah negara? Untuk menjawabnya maka harus dilihat dari awal berdirinya PTPN II.

PTPN II mempunyai sejarah yang amat panjang dimulai dari zaman kolonial Belanda. Saat Indonesia masih dijajah Belanda, PTPN II merupakan perusahaan perkebunan milik Belanda bernama NV. Verenigde Deli Maatschappij (VDM). Setelah Indonesia merdeka semua perusahaan perkebunan milik Belanda dinasionalisasikan artinya menjadi milik penuh dan bebas negara Indonesia. Keputusan ini diatur dalam UU Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda. Semenjak itu PTPN II telah mengalami perubahan-perubahan nama dari nama pertama VDM berubah menjadi Perusahaan Perkebunan Nasional (PPN) Baru, berubah menjadi PPN Sumut-I, berubah menjadi PPN Tembakau Deli, berubah menjadi Perusahaan Negara Perkebunan (PNP) IX, berubah menjadi PT. Perkebunan-IX, dan terakhir berubah nama menjadi PTPN II atas hasil peleburan dari dua perusahaan perkebunan yaitu PTP-IX dan PTP-II.

Dalam hal memastikan legalitas tanah garapan bisa juga ditinjau dari sudut pandang hukum Islam menggunakan teori istishab. Teori istishab menurut Abdul Wahhab Khallaf adalah menetapkan hukum atas sesuatu berdasarkan keadaan yang berlaku sebelumnya, sehingga ada dalil yang menunjukkan atas perubahan keadaan tersebut. Atau menetapkan hukum yang sudah dijelaskan pada masa lalu dan masih tetap pada keadaannya, sehingga ada dalil yang menunjukkan adanya perubahan. Untuk itu tanah PTPN II yang dari awal berstatus tanah negara akan terus berstatus demikian selama tidak ada bukti atau putusan dari pemerintah telah melepasnya. Begitu juga penjelasan dari pejabat PTPN II bagian hukum mengatakan bahwa tanah bekas HGU PTPN II tetap menjadi aset PTPN II selama tidak ada pelepasan dari pemerintah.

Maka dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa tanah PTPN II dari awal kemerdekaan sudah berstatus tanah negara atau dikuasai langsung oleh negara berdasarkan UU Nomor 86 Tahun 1958 tersebut. Tidak diperpanjangnya HGU PTPN II seluas 5.873,006 Ha akan kembali menjadi tanah dengan status tanah negara. Maka jelaslah bahwa secara yuridis tanah bekas HGU PTPN II merupakan tanah negara atau dikuasai langsung oleh negara. Tanah Eks HGU PTPN II Sebagai Objek Jual Beli.

1. Menurut Hukum Islam

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas bahwa unsur jual beli ada 4, yaitu 'aqidain (penjual dan pembeli), adanya barang (objek), shigath (ijab dan kabul), dan ada nilai tukar pengganti barang. Keempat unsur tersebut harus terpenuhi syarat yang sudah ditetapkan, tidak terkecuali barang yang merupakan objek jual beli tersebut. Jika ditinjau dari hukum Islam, syarat barang adalah sebagai berikut:

a. Barang atau bendanya ada

Ketika akad jual beli berlangsung, maka barangnya harus ada pada saat itu juga dan dapat diserahkan-terimakan. Untuk itu tidak boleh menjual barang yang tidak ada, seperti menjual buah yang belum tumbuh atau berbuah, dan hewan yang masih dalam perut induknya. Adanya larangan tersebut akan menghindarkan setiap pelaku jual beli dari gharar (ketidakjelasan barang). Sebagaimana sabda nabi dari Abu Hurairah berkata: bahwa nabi Muhammad saw melarang dari jual beli gharar (tidak jelas).

Untuk itu, adanya syarat barang "harus ada" bertujuan untuk menghindarkan setiap pelaku jual beli dari perselisihan dikarenakan tidak adanya suatu kejelasan terhadap objek

barang yang diperjual belikan. Maka jual beli barang yang tidak ada tidak sah dan batal. Adanya barang tidaklah mesti harus dilihat secara langsung oleh pembeli, tapi penjual cukup memberikan bukti yang meyakinkan pembeli bahwasanya barang tersebut memang ada. Seperti yang terjadi pada transaksi jual beli modern atau e-commerce saat ini. Jika dilihat pada aplikasi-aplikasi online shop penjual hanya menunjukkan foto barang tanpa menunjukkan yang aslinya. Syarat barang “harus ada” dalam transaksi merupakan kewajiban untuk penjual.

2. Barang yang diperbolehkan syariat

Barang yang dijadikan sebagai objek jual beli haruslah benda yang dibolehkan dan bermanfaat baik secara syariat maupun ‘urf. Ketidak-bolehan ini dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu tidak boleh karena bendanya, dan tidak boleh karena manfaatnya. Contoh barang yang tidak boleh dijual karena jenis bendanya adalah benda yang termasuk dalam kategori najis, seperti anjing, babi, khamar, bangkai, dan benda najis lainnya. Adapun benda yang asalnya suci namun mengandung najis maka tetap boleh dijadikan objek jual beli. Seperti ikan, sapi, ayam, atau prabot rumah tangga yang terkena najis.

Contoh kategori kedua yang dilarang karena manfaatnya padahal bendanya suci seperti ganja. Ganja merupakan tumbuhan yang tergolong bersih atau suci, namun efeknya dapat merusak syaraf manusia seperti halnya khamar. Dilarangnya ganja untuk dijual bukanlah karena bendanya najis tapi karena manfaatnya yang bertentangan dengan syariat. Begitu pula dengan benda-benda lain, jika tujuannya bertentangan dengan syariat maka tidak boleh diperjual belikan sekalipun bendanya bukan najis. Inilah yang dinamakan dengan *saddu al-zdara’i* yaitu memutus atau mencegah terjadinya sesuatu yang dilarang syariat. Jika benda-benda tersebut tetap dijual, maka dapat memunculkan kemudharatan yang besar terhadap orang lain atau dirinya sendiri.

3. Milik sempurna atau berada pada kekuasaan

Barang yang akan diperjual-belikan haruslah milik orang yang menjual. Maka tidak boleh menjual harta tanpa seizin pemiliknya. Sebagaimana sabda Rasul: “janganlah kamu menjual sesuatu yang bukan milikmu”. Atau benda (harta) tersebut berada dalam kekuasaannya. Untuk itu jual beli yang dilakukan oleh seorang wali atau pejabat terhadap benda yang ada dalam kekuasaannya walaupun itu bukan miliknya pribadi adalah boleh. Sama halnya dengan jual beli yang dilakukan oleh seorang wakil terhadap barang orang yang diwakilinya.

Tidak setiap benda dapat dibuktikan sebagai hak milik hanya dengan pengklaiman semata, namun ada beberapa benda yang harus pembuktian kepemilikannya dengan surat atau sertifikat, seperti sepeda motor, mobil dan tanah. Indonesia merupakan negara yang menganut teori kepastian hukum tentu membutuhkan bukti-bukti yang pasti pula dalam penyelesaian masalahnya. Pasal 1866 KUHPerdara menjelaskan bahwa alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam pasal ini bukti tulisan berada pada urutan pertama seakan memberi kesan bahwa bukti tulisan yang paling kuat di antara bukti lainnya. Hal ini bersesuaian dengan kenyataannya bahwa bukti tulisan, surat, atau akta masih penting dalam permasalahan perdata.

Dalam hal jual beli tanah, surat atau sertifikat tanah sangatlah dibutuhkan untuk membuktikan bahwa penjual merupakan pemilik sempurna, sebab jual beli tanah tanpa bukti-bukti surat atau di bawah tangan bukanlah suatu perbuatan hukum (Hastuti, 2015). Artinya jual beli tersebut sekalipun dianggap sah secara Islam dan memenuhi syarat materil sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara namun tidak dianggap sebagai perbuatan hukum, akibatnya jika terjadi permasalahan dikemudian hari tidak bisa diproses di pengadilan karena tidak adanya bukti penjualan atau peralihan tanah yang sah. Dengan demikian untuk membuktikan bahwa penjual merupakan pemilik sempurna tanah haruslah ada surat atau sertifikatnya.

4. Diketahui bendanya

Barang yang hendak diperjual-belikan harus diketahui oleh kedua belah pihak. Batasan diketahui di sini adalah cukup mengetahui bendanya saja jika objeknya barang dan tidak perlu diketahui secara detail. Akan tetapi jika barang tersebut merupakan suatu barang yang sifatnya

ditimbang atau ditakar, maka pembeli tidak cukup hanya mengetahui bendanya saja namun harus diketahui juga dengan jelas sifat dan ukuran benda tersebut. Tujuan dari syarat ini adalah untuk menghindarkan pembeli dan penjual dari gharar (ketidakjelasan). Begitu juga jika objeknya tanah, maka pembeli harus mengetahui luas dan batas-batas tanahnya dengan jelas.

a. Menurut Hukum Positif

Jika ditinjau dari hukum positif yang berlaku di Indonesia seperti KUHPerdara tidaklah jauh beda dari prinsip hukum Islam di atas. Dalam KUHPerdara ada beberapa pasal yang menjelaskan ketentuan objek jual beli. Pasal 1320 dijelaskan bahwa syarat terjadinya suatu perikatan yang sah salah satunya “adanya suatu sebab atau kausa yang halal”. Artinya suatu perikatan akan dipandang sah jika tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Pasal 1471 juga menjelaskan bahwa jual beli barang milik orang lain adalah batal. Artinya benda atau objek jual beli tersebut haruslah milik penjual atau mendapat izin dari pemilik untuk dijual.

Sebagaimana sudah dijelaskan diawal bahwa salah satu syarat barang objek jual beli menurut KUHPerdara adalah barang tersebut haruslah benda-benda yang dibolehkan undang-undang untuk diperjualbelikan. Narkotika merupakan salah satu benda yang tidak boleh diperjualbelikan secara bebas sebagaimana yang diatur dalam UU No. 3 Tahun 2009 Tentang Narkotika. Akan tetapi tanah yang menjadi objek penelitian ini secara umum dapat diperjualbelikan.

Adapun jika ditinjau dari perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maka dapat ditemukan juga syarat dari objek jual beli pada pasal 76, yaitu: 1) barang yang diperjualbelikan harus ada, 2) dapat diserahkan, 3) memiliki nilai atau harga tertentu, 4) halal, 5) diketahui oleh pembeli, 6) diketahui kekhususannya, 7) penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan jika barang tersebut ada ditempat jual beli, 8) dikehui sifatnya (cukup secara umum), 9) harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Dengan penjelasan-penjelasan di atas baik dari perspektif hukum Islam dan hukum positif, maka legalitas tanah bekas HGU PTPN II jika dijadikan sebagai objek jual beli, mempunyai kesimpulan sebagai berikut: Pertama, hukumnya boleh jika yang menjual itu adalah pemerintah, karena sesuai dengan yang sudah dijelaskan pada pembahasan “legalitas tanah garapan atau bekas HGU PTPN II” di atas, bahwa tanah bekas HGU PTPN II adalah tanah milik negara. Dikarenakan negara adalah pemilik dari tanah tersebut, maka negara boleh melakukan tindakan hukum terhadapnya, seperti melepas tanah tersebut kepada warga, menjualnya, ataupun memperpanjang kembali HGU nya.

Kedua, tidak boleh, jika yang menjual adalah warga atau masyarakat. Walaupun persyaratan objek benda seperti adanya barang, barang merupakan jenis yang dibolehkan syariat dan undang-undang, dan diketahui sifat ataupun ukurannya, tapi karena persyaratan hak milik tidak terpenuhi maka tetap tanah bekas HGU PTPN II tersebut tidak dapat dijadikan objek jual beli. Bahkan Larangan terhadap tanah bekas HGU PTPN II tidak hanya pada memperjualbelikannya saja, tapi memanfaatkannya pun dilarang. UU nomor 51 Tahun 1960 Pasal 2 melarang akan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Pemakaian tanah yang dimaksud sesuai dengan keterangan dalam pasal 1-nya angka 3 adalah termasuk menduduki, menanami, dan mendirikan bangunan di atasnya. Faktanya di lapangan, masih banyak oknum yang masih memperjual belikan tanah eks HGU PTPN II tersebut, dengan iming-iming ketika ditanah yang dia garap sudah banyak penduduk, maka akan dibuat permohonan kepada pemerintah supaya dilepas untuk mereka.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

1. *Kesimpulan*

Dari semua keterangan di atas dapatlah diambil suatu kesimpulan, yaitu: pertama, Tanah bekas Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II adalah aset PTPN II atau tanah milik negara. kedua, Tanah bekas Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II jika dijadikan sebagai objek jual beli mempunyai dua jawaban hukum, yaitu:

- a. Boleh, jika yang menjual adalah negara atau pemerintah
- b. Tidak boleh, jika yang menjual adalah warga atau masyarakat

Dua kesimpulan tersebut merupakan hasil tinjauan baik dari hukum Islam dan hukum Positif yang berlaku di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Az-Zuhaili Muhammad. (2011). *Al-Mu'tamad Fi al-Fiqh al-Syafi'i. Jilid 3*. Dar al-Qalam.
- Az-Zuhaili, W. (2010). *Al-Fiqh al-Hanafiyah al-Muyassar. Jilid 1*. Dar al-Fikr.
- Hastuti, P. R. D. dkk. (2015). Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta). *Jurnal Repertorium*, 2(2).
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Widya Yuridika Jurnal Hukum*, 1(1).
- Lestari, Tri Wahyu Surya, dan L. S. (2017). Komparasi Syarat Keabsahan 'Sebab Yang Halal' Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah. *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 8(2).
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Muhammad, A. K. (2004). *Hukum Perjanjian*. Alumni.
- Rahman, A. (2010). *Fiqh Muamalat*. Kencana.
- Ramadhan, Y. (2016). Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Garapan Di Desa Helvetia Kecamatan Labuhan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 537.K/Pdt/2011). *Premise Law Jurnal*, 7(1).
- Siregar, Hariman Surya, dan K. K. (2019). *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. PT Remaja Rosdakarya.
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika.
- Umardani, M. K. (2021). Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadits) secara Tidak Tunai. *Journal of Islamic Law Studies*, 4(1).