

**PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM JUAL BELI  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**(STUDI KASUS PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA POHON JATI  
YANG BERADA DI ATASNYA DI DESA KARANGASEM, KEC.  
KUTOREJO, KAB. MOJOKERTO)**



**TESIS**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR MAGESTER ILMU SYARIAH**

**Oleh:**

**AHMAD BUDI LAKUANINE, S.H.  
19203010002**

**PEMBIMBING:**

**Prof. Dr. H. SYAMSUL ANWAR, M.A.**

**MAGISTER ILMU SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2021**

## ABSTRAK

Asas pemisahan horizontal merupakan sebuah asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), asas pemisahan berlaku pada (1) hak guna usaha, (2) hak guna bangunan, (3) hak pakai, dan (4) hak sewa untuk bangunan. Namun, praktik yang terjadi di masyarakat berbeda dengan ketentuan yang ada dalam UUPA tersebut. Seperti yang telah terjadi di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto terdapat praktik jual beli tanah tanpa menjual pohon jati yang berada di atasnya. Sehingga terdapat permasalahan yang muncul yaitu pembeli tanah tidak dapat mengelola tanah yang ia beli secara sempurna dikarenakan adanya hak orang lain yang melekat pada tanah tersebut, tanpa batas waktu yang telah ditentukan. Hukum Islam menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Selain itu, juga terdapat asas kemaslahatan dalam akad yang bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan. Penelitian ini secara spesifik mengkaji mengapa pohon jati yang berada di atas tanah tidak diikutsertakan, serta bagaimana ketentuan hukumnya dalam hukum Islam (akad).

Penelitian ini bertujuan untuk memahami praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya yang terjadi di masyarakat sekaligus meninjau praktik tersebut menggunakan hukum Islam dari segi akad. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan normatif. Sumber data penelitian yang digunakan ialah sumber data primer dan sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tidak diikutsertakannya pohon jati yang berada di atasnya disebabkan karena pohon tersebut bukan milik penjual melainkan milik orang lain. Mengingat tanah tersebut diberikan kepada orang lain kemudian oleh orang tersebut dikembalikan dengan meninggalkan pohon jati, kemudian tanah tersebut oleh penjual dijual kepada pembeli. Praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya menurut hukum Islam atau teori akad termasuk akad fasid. Hal ini dikarenakan terdapat kerugian dalam penyerahan objek akad yang disebabkan adanya pohon jati yang berada di atas tanah yang mengakibatkan pembeli tanah tidak dapat menguasai tanah tersebut secara sempurna.

**Kata kunci:** Asas Pemisahan Horizontal, Jual Beli, Hukum Islam.



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

## SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Saudara Ahmad Budi Lakuanine

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta  
*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi serta menyarankan perbaikan  
seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Ahmad Budi Lakuanine  
NIM : 19203010002  
Judul : Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Jual Beli Perspektif  
Hukum Islam (Studi Kasus Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati  
yang Berada di atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab.  
Mojokerto)

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syariah Fakultas  
Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu  
syarat memperoleh gelar Magister Hukum.  
Dengan ini kami berharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas  
dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.  
*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 19 November 2021  
Pembimbing,

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.  
**NIP: 19560217 198303 1 003**



## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1208/Un.02/DS/PP.00.9/12/2021

Tugas Akhir dengan judul : PENERAPAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM JUAL BELI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (STUDI KASUS PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA POHON JATI YANG BERADA DI ATASNYA DI DESA KARANGASEM, KEC. KUTOREJO, KAB.MOJOKERTO)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AHMAD BUDI LAKUANINE, S.H.  
Nomor Induk Mahasiswa : 19203010002  
Telah diujikan pada : Kamis, 16 Desember 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.  
SIGNED

Valid ID: 61e5acbe9e79c



Penguji II

Dr. Kholid Zulfa, M.Si.  
SIGNED

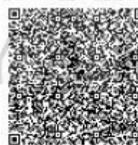
Valid ID: 61c04010125262



Penguji III

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 61f026ab6315e4



Yogyakarta, 16 Desember 2021

UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhnus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 61c932834bec0

## PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Budi Lakuanine

NIM : 19203010002

Prodi : Magister Ilmu Syariah

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 19 November 2021

Saya yang menyatakan,



Ahmad Budi Lakuanine  
NIM. 19203010001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## MOTTO

“Bekerjalah untuk duniamu seolah-olah kamu hidup selama-lamanya, dan beramallah untuk akhiratmu seolah-olah kamu maninggal besok”

(Khalifa Umar bin al-Khathab)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada Bapak (Tofik Rudianto), Ibu (Makaeu Lakuanine), Istri (Rifatul Nur Mufidah), kakak (Nuh Kramah Hadi Anto dan Nuril naria), dan adik (Ismail Bagus Wijaya, Yahya Wirya Wijaya, dan Nurul Ajeng Fatimah). Serta sanak saudara dan seluruh sahabat saya.



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	bā'	B	Be
ت	tā'	T	Te
ث	śā'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	Je
ح	Ĥā	Ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Khā	Kh	ka dan ha
د	Dāl	D	De
ذ	Zāl	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	rā'	R	er
ز	Zāi	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şād	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍād	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	žā'	Ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	fā'	F	ef
ق	Qāf	Q	qi

ك	Kāf	K	ka
ل	Lām	L	el
م	Mīm	M	em
ن	Nūn	N	en
و	Wāwu	W	we
هـ	hā'	H	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	yā'	Y	ye

### B. Konsonan Rangkap karena Syaddah Ditulis Rangkap

متعقد بين عدة	Ditulis Ditulis	Muta' aqqīn 'Iddah
------------------	--------------------	-----------------------

### C. Tā' Marbūṭah

#### 1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	Hibah
جزية	Ditulis	Jizyah

(Ketentuan ini tidak diperlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	Ditulis	Karāmah al-auliyā'
----------------	---------	--------------------

2. Bila *tā' marbūṭah* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah, dan ḍammah ditulis

زكاة الفطر	Ditulis	Zakāh al-fiṭri
------------	---------	----------------

#### D. Vokal Pendek

أ	Fathah	a
إ	Kasrah	i
أ	Dhammah	u

#### E. Vokal Panjang

Fathah+Alif	Ditulis	a
جاهلية	Ditulis	Jāhiliyyah
Fathah+Yā' Mati	Ditulis	a
يسعى	Ditulis	Yas'ā
Kasrah+Yā' Mati	Ditulis	ī
كريم	Ditulis	Karīm
Dhammah+Wāwu Mati	Ditulis	ū
فروض	Ditulis	furūd

#### F. Vokal Rangkap

Fathah+Yā' Mati	Ditulis	ai
بينكم	Ditulis	bainakum
Fathah+Wāwu Mati	Ditulis	au

قول	Ditulis	qaulu
-----	---------	-------

### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	Dibaca	a'antum
أعدت	Dibaca	u'idat
لئن سكرتم	Dibaca	la'in syakartum

### H. Kata Sandang Alif + Lam

#### 1. Bila diikuti Huruf Qamariyah

القرآن	Dibaca	al-Qur'ān
القياس	Dibaca	al-Qiyās

#### 2. Bila diikuti Huruf Syamsiyah ditulis dengan menggandakan huruf syamsiyah yang mengikutinya, serta mengilangkan huruf l (*el*)-nya.

السماء	Dibaca	as-Samā'
الشمس	Dibaca	asy-Syams

### I. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

ذو بالفروض	Ditulis	ẓawī al-furūd
اهل السنة	Ditulis	ahl as-sunnah

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين, وبه نستعين على أمور الدنيا والدين, وعلى اله وصحبه اجمعين, أما بعد.

Alhamdulillah Rabbil'alamin, puji sukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Jual Beli Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati yang Berada di atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto)” dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Baginda besar Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Sebuah anugerah dan berkah bagi penyusun atas terselesaikannya tesis ini, dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penyusunan tesis ini. Maka dengan segala kerendahan hati penyusun menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Kepada kedua orang tua yang saya cinta dan sayangi yang telah sangat berjasa bagi hidup saya sedari kecil hingga 26 tahun ini. Terima kasih telah selalu ada dalam memberikan kasih sayang, motivasi, dukungan rohani dan materil serta doa yang ayahanda dan ibunda panjatkan demi apa yang saya cita-citakan.
2. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga.

3. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Syariah.
5. Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A. Selaku dosen pembimbing tesis yang telah senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, memberi kritikan serta saran untuk penyempurnaan tesis ini.
6. Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A. selaku ketua penguji tesis, Dr. Kholid Zulfa, M.Si. selaku penguji dua, dan Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag. selaku penguji tiga dalam sidang tesis saya.
7. Seluruh Dosen, Pegawai dan Staf Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan serta bantuan akademik maupun non-akademik selama menempuh pendidikan.
8. Kepada seluruh teman-teman seperjuangan Program Magister Ilmu Syariah terkhusus konsentrasi Hukum Bisnis Syariah angkatan ganjil 2019 yang telah melalui beberapa semester bersama dengan suka dan duka, serta tetap semangat untuk terus berproses meskipun di era pandemi ini. Tak lupa pula teman-teman yang telah menjadi bagian dari saya selama di Yogyakarta.

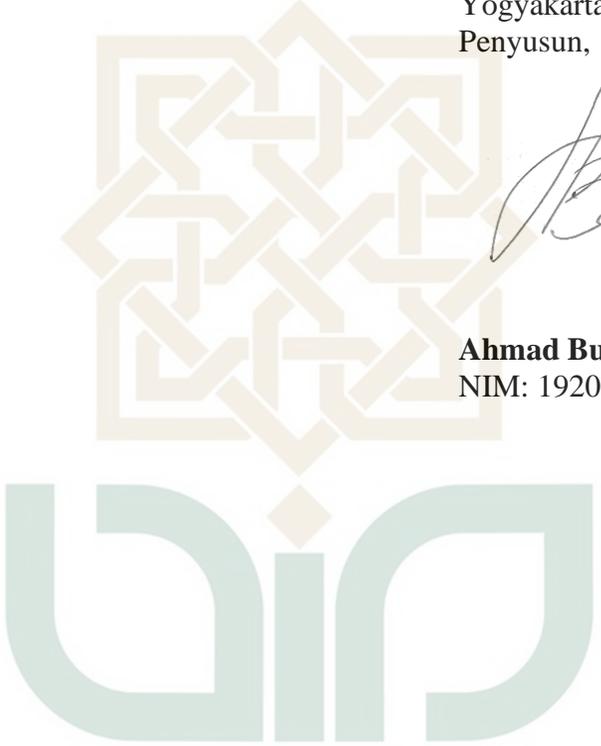
penyusun menyadari bahwa uraian dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu Penyusun sangat mengharapkan kritikan dan saran dari seluruh pembaca sehingga penyusun dapat belajar lebih ekstra lagi untuk menjadi

penyusun yang baik. Semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak di masa yang akan datang, khususnya untuk mahasiswa Hukum Bisnis Syariah dan ruang lingkup keilmuan hukum, ekonomi dan sosial lainnya. Amin.

Yogyakarta, 19 November 2021  
Penyusun,



**Ahmad Budi Lakuanine**  
NIM: 19203010002



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian .....	4
D. Telaah Pustaka .....	5
E. Kerangka Teori.....	10
F. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian.....	15
2. Pendekatan Penelitian .....	16
3. Sumber Data Penelitian.....	16
4. Teknik Pengumpulan Data.....	17
5. Teknik Analisis Data.....	17
G. Sistematika Penulisan .....	18

**BAB II KONSEP AKAD DALAM HUKUM ISLAM DAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL ..... 20**

A. Akad dalam Hukum Islam .....	20
1. Pengertian Akad .....	20
2. Asas-asas Akad .....	22
3. Macam-macam Akad .....	28
4. Terbentuknya Akad .....	38
5. Akibat Hukum dan Pemutusan Akad .....	59
6. Akad Jual Beli .....	65
B. Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Agraria di Indonesia .....	74
1. Pengertian Agraria .....	74
2. Pengertian Hukum Agraria .....	75
3. Pengertian Hukum Tanah .....	76
4. Sejarah Hukum Agraria Indonesia .....	77
5. Asas Pemisahan Horizontal .....	78
6. Hak-hak atas Tanah .....	79

**BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA POHON YANG BERADA DI ATASNYA DI DESA KARANGASEM, KEC. KUTOREJO, KAB. MOJOKERTO ..... 81**

A. Profil Desa .....	81
B. Proses Jual Beli Tanah .....	83
C. Hak-hak yang Diperoleh Penjual dan Pembeli .....	85
D. Posisi Pohon jati dalam Jual Beli .....	86
E. Batas Waktu Pohon Jati Berada di Atas Tanah yang Telah Terjual .....	87
F. Permasalahan yang Muncul .....	89
G. Proses Perpindahan Kepemilikan Objek (Tanah) Jual Beli .....	90

**BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI  
TANAH TANPA POHON JATI YANG BERADA DI ATASNYA .91**

- A. Analisis Teori Akad dalam Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati yang Berada di Atasnya .....91
1. Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati yang Berada didi atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto ditinjau dari Segi Rukun-rukun Akad.....92
  2. Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati yang Berada di atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto ditinjau dari Segi Syarat-syarat Akad.....99

**BAB V PENUTUP..... 108**

- A. Kesimpulan ..... 108
- B. Saran..... 109

**DAFTAR PUSTAKA ..... 111**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Daftar Riwayat Hidup..... 116
- Lampiran 2. Terjemah Ayat..... 119
- Lampiran 3. Pedoman Wawancara ..... 110

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Asas pemisahan horizontal sebagai asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi perbuatan hukum terhadap bangunan dan tanaman.<sup>1</sup>

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengakomodir asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah. Asas pemisahan horizontal yang diatur dalam UUPA adalah sewa tanah, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai.<sup>2</sup> Adanya praktik jual beli tanah yang menerapkan asas pemisahan horizontal di beberapa daerah di Indonesia seperti yang telah terjadi di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato, Prov. Gorontalo yang menerapkan jual beli pohon kelapa tanpa tanah yang melekat dengan pohon kelapa tersebut dengan alasan masih membutuhkan tanahnya, dan nilai jual pohon kelapa lebih tinggi dibandingkan dengan nilai jual tanahnya. Bahkan sebaliknya menjual tanah tanpa

---

<sup>1</sup> Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, “Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah,” *NOTARIUS*, Vol. 12 No:2 (2019), hlm. 703.

<sup>2</sup> Nasrullah, “Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato,” *Jurnal Hukum Volkgeist Mimbar Pendidikan Hukum Nasional*, Vol. 2 No.2 (April 2018), hlm. 137.

pohon kelapa yang berada di atasnya dengan alasan yang sama yaitu, tingginya nilai jual pohon kelapa dibandingkan dengan nilai jual tanahnya dan penjual masih mengharapkan hasil dari pohon kelapa tersebut.<sup>3</sup> Bahkan secara faktual praktik jual beli tanaman hias berupa pohon pule dengan bentuk yang besar diperdagangkan sebagai perindangan di tempat-tempat tertentu seperti di kantor, hotel, dan kompleks perumahan. Praktik jual beli pohon pule ini hanya menjual pohon saja tidak menjual tanahnya. Karena hanya membutuhkan pohonnya saja.<sup>4</sup> Di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto juga terdapat praktik jual beli tanah yang menerapkan asas pemisahan horizontal dengan tidak menyertakan pohon jati yang berada di atasnya.<sup>5</sup>

Permasalahan yang terjadi dalam jual beli tanah adalah adanya perbedaan kepemilikan antara tanah dan tanaman yang ada di atasnya. Di mana pohon yang ada di atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut tetap dibiarkan berada di tanah tersebut. Tanpa ada jangka waktu yang pasti sampai kapan tanaman tersebut ada pada tanah yang telah dijadikan objek jual beli. Pemilik tanah berhak bercocok tanam di atas tanah yang telah dibeli.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 141-142.

<sup>4</sup> <https://www.krjogja.com/berita-lokal/diy/sleman/pohon-pule-si-eksotis-yang-tak-mudah-rontok/>, diakses pada 17 Desember 2021.

<sup>5</sup> Wawancara Dengan TR, Pembeli Tanah, Kaligoro, Kutorejo, Mojokerto, Tanggal 22 Nopember 2020.

<sup>6</sup> Nasrullah, "Analisis Hukum Secara Analogi. hlm. 147.

Jual beli dalam Islam pada dasarnya adalah boleh, hal ini berdasarkan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, hadis dan Ijma' Ulama.<sup>7</sup> Di antara dalil yang membolehkan praktik jual beli adalah dalil dalam al-Quran yaitu:<sup>8</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Penjelasan ayat tersebut tentang dasar kehalalan hukum jual beli dan keharaman riba. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, jika dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan untuk dilaksanakan. Sebaliknya jika menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.<sup>9</sup>

Asas kemaslahatan dalam akad hukum Islam bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudārat*) atau keadaan memberatkan (*masyāqqah*).<sup>10</sup> Jadi dalam terjadinya suatu akad harus mewujudkan kemaslahatan antar kedua belah pihak atau lebih, dan tidak diperkenankan menimbulkan kerugian antara sesama.

---

<sup>7</sup> Siswadi, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam," *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III, No. 2, (Agustus 2013), hlm. 61.

<sup>8</sup> Al-Baqarah (2):275.

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 61-62.

<sup>10</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua*, (Yogyakarta: UAD PRESS, 2019), hlm. 130.

Dari penjelasan di atas, asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah tidak diatur dalam UUPA. Namun hal tersebut terjadi di masyarakat, dan terdapat salah satu pihak yang dirugikan dengan adanya jual beli tanah tersebut. Hukum Islam sangat menjunjung asas kemaslahatan dalam jual beli. Jadi perlu adanya sebuah penelitian untuk menjelaskan pandangan hukum Islam terhadap asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah. Maka dari itu perlu adanya penelitian yang berjudul “Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Jual Beli Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati yang Berada di atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto)”

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa jual beli tanah di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto tidak menyertakan pohon jati yang berada di atasnya?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto?

#### **C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk memahami praktik jual beli tanah yang menggunakan asas pemisahan horizontal yang terjadi di masyarakat. Serta meninjau praktik tersebut menggunakan kajian hukum Islam dari segi akad dan maqashid syariah.

Kegunaan dari penelitian ini dibagi menjadi dua aspek yaitu: manfaat teoritis dan manfaat praktis. Manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam ilmu pengetahuan di bidang hukum adat dan hukum jual beli. Manfaat praktis pada penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan referensi bagi masyarakat dalam melakukan jual beli tanah yang menerapkan asas pemisahan horizontal. Serta dapat menjadi referensi bagi praktisi hukum dalam menyelesaikan sengketa yang membahas mengenai asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah.

#### **D. Telaah Pustaka**

Penelitian tentang asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah bukan hal yang baru dalam sebuah penelitian. Karena sudah ada penelitian yang membahas hal serupa. Namun di sini peneliti akan menggambarkan kemajuan penelitian yang membahas tentang asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah dan penelitian yang terkait dengan hal tersebut selama tiga tahun terakhir, yang bertujuan untuk membedakan penelitian terdahulu dengan penelitian ini.

*Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh Nasrullah, dalam penelitian ini merumuskan dua pokok permasalahan yaitu:<sup>11</sup> 1. Bagaimanakah pengaturan asas pemisahan horizontal dalam UUPA? 2. Apakah praktik jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya di Kec. patilanggio jika dianalisis secara

---

<sup>11</sup> Nasrullah, "Analisis Hukum, hlm. 137.

analogi sama dengan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif empiris. Objek penelitian adalah penerapan asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya. Peneliti memperoleh data primer dengan cara wawancara.<sup>12</sup> Hasil dari penelitian ini menjawab dua pokok masalah di atas yaitu:<sup>13</sup> 1. Asas pemisahan horizontal dalam UUPA adalah asas yang memisahkan hak milik atas tanah dengan hak milik atas benda yang berada di atasnya atau melekat pada tanah. Benda tersebut memiliki batas waktu baik berupa kesepakatan maupun berupa peraturan perundang-undangan. 2. Berdasarkan analisis hukum secara analogi dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tidak beserta pohon kelapa di atasnya tidak sama dengan asas pemisahan horizontal dalam UUPA. Karena terdapat perbedaan subjek hukum pemegang hak milik atas tanah dengan subjek hukum pemegang hak milik atas pohon kelapa. Asas pemisahan horizontal dalam UUPA memiliki batas waktu baik berupa kesepakatan maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Asas pemisahan horizontal yang terjadi di Kec. Patilanggio, Kab. Pohuwato tidak memiliki batas waktu tertentu.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 146-147.

*Kedua*, penelitian yang dibuat oleh Urip Santoso, penelitian ini mengkaji dua rumusan masalah:<sup>14</sup> 1. Asas dalam pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik. 2. Pembuktian dalam pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik. Metode penelitian yang digunakan dalam pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik. Kesimpulan dari penelitian ini menjawab dua rumusan masalah di atas:<sup>15</sup> 1. hak sewa bangunan terjadi atas tanah hak milik atau hak sewa bangunan merupakan hak milik yang dibebankan hak sewa untuk bangunan. Pembebanan hak sewa bangunan atas tanah hak milik adalah implementasi dari asas pemisahan horizontal, yaitu pemisahan antara kepemilikan atas tanah dan bangunan yang berada di atasnya. 2. Pembuktian berupa akta pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik masih menjadi permasalahan, karena dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 PPAT tidak berwenang membuat akta pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik. Ketentuan Pasal 44 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur pembuatan akta pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik oleh PPAT perlu ditinjau kembali dikarenakan PPAT tidak dapat melaksanakan pembuatan akta tersebut. Peraturan Perundang-undangan mengenai hak sewa untuk bangunan yang telah diperintahkan oleh pasal 50 ayat 2 UUPA harus segera dibentuk agar memberikan kepastian hukum

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, "Pembebanan Hak Sewa untuk Bangunan atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas dan Pembuktian," *Yuridikal*, Vol. 33:2 (Mei 2018), hlm. 333.

<sup>15</sup> *Ibid.*, Hlm. 347.

serta perlindungan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak sewa untuk bangunan atas tanah hak milik.

*Ketiga*, penelitian yang dilakukan oleh Hatta Isnaini Wahyu Utomo. Berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal*. Penelitian ini menelaah dan menganalisis dua hal:<sup>16</sup> 1. karakteristik kepemilikan bangunan yang terpisah dengan kepemilikan tanah berdasarkan asas pemisahan horizontal. 2. Perlindungan hukum bagi debitur yang kreditur atas obyek jaminan berupa bangunan yang terpisah dengan kepemilikan tanah. Metode penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini menjelaskan dua hal 1. Asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan Indonesia menerapkan pemisahan antara kepemilikan tanah dan bangunan yang berada di atasnya, dan memiliki status kepemilikan yang berbeda di buktikan dengan sertifikat kepemilikan tanah dan sertifikat kepemilikan bangunan.<sup>17</sup>

*Keempat*, penelitian yang dilakukan oleh Cicilia Putri Andari dan Djumaidi Purwoatmodjo berjudul *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak atas Tanah*. Rumusan masalah pada penelitian ini berupa:<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal,” *Jurnal Selat*, Vol. 7:1 (oktober 2019), hlm. 50.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 51.

<sup>18</sup> Cicilia Putri Andari, Djumadi Purwoatmodjo, “Akibat Hukum, hlm. 708.

1. Bagaimana akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak terhadap penerapan asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah? Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris.<sup>19</sup> hasil pembahasan dalam penelitian ini menjawab dua rumusan masalah di atas: 1. Akibat hukum asas pemisahan horizontal pada peralihan hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa yang ada di atasnya berbeda dengan asas pemisahan horizontal yang ada dalam UUPA karena tidak memiliki batasan waktu yang jelas. 2. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam penerapan asas pemisahan horizontal diberikan kepada pihak yang beritikad baik terhadap penguasaan bangunan dan tanah.<sup>20</sup>

*Kelima*, penelitian yang dilakukan oleh Sri Harini Dwiyatmi dengan judul Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontal Scheiding Beginsel*) dan Asas Prelekatan (*Verticale Accessie*) dalam Hukum Agraria Nasional. Penelitian ini ingin menunjukkan perwujudan asas pemisahan horizontal dan *verticale accessie* dalam hukum agraria nasional. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatik. Hasil penelitian ini adalah asas pemisahan horizontal telah terwujud dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya dan asas perletakan juga

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 709.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 714-715.

menjiwai hukum agraria nasional. Penganutan kedua asas tersebut semakin tampak pada undang-undang rumah susun dan undang-undang hak tanggungan.<sup>21</sup>

*Keenam*, penelitian yang dilakukan oleh Angela Melani Widjaja dkk. berjudul Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. Fokus pembahasan pada penelitian ini adalah gedung yang belum terselesaikan atau benda yang akan ada atau masih hendak dibangun turut serta menjadi obyek jaminan dan perlindungan hukum bagi pemilik bangunan. Serta yang bertanggung gugat apabila terjadi sengketa atas status kepemilikan bangunan dan tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *doctrinal research*. Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan sebagai data primer dan pendekatan konseptual sebagai data sekunder. Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa, apabila pemilik tanah lalai atau wanprestasi terhadap pemilik bangunan akibat hubungan hukum pemilik tanah dengan bank berupa pembebanan jaminan berupa hak tanggungan. Ketika bank hendak mengeksekusi benda jaminan yang dijamin oleh pemilik tanah, namun hal tersebut menyebabkan adanya kerugian yang dialami oleh pemilik tanah sehingga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dan hanya sebatas mendapat ganti rugi dari pemilik tanah. Tanggung gugat ini didasarkan dari

---

<sup>21</sup> Sri Harini Dwiyatmi, "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale scheidung Beginsel ) dan Asas Perletakan (Verticale Accessie) dalam Hukum Agraria nasional," *REFLEKSI HUKUM Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5:1 (Oktober 2020).

perjanjian antara pemilik bangunan dan pemilik tanah berupa HSUB. Karena pemilik tanah tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam perjanjiannya tersebut sehingga pemilik tanah menyebabkan kerugian terhadap pemilik bangunan.<sup>22</sup>

### **E. Kerangka Teori**

Penelitian ini membahas mengenai penerapan asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah yang terjadi di masyarakat. Permasalahan muncul atau yang terjadi dalam penelitian ini adalah pembeli tidak dapat sepenuhnya menguasai lahan dikarenakan adanya tanaman yang berada di atas lahan tersebut. Dengan demikian peneliti akan mengkaji permasalahan tersebut menggunakan teori kontrak (akad) dalam hukum Islam dan maqashid syariah.

Akad dalam hukum Islam memiliki makna yang berbeda dengan istilah kontrak dalam hukum Indonesia. Akad dalam hukum Islam lebih luas cakupannya dibandingkan dengan kontrak, karena kontrak hanya mencakup perjanjian tertulis sedangkan akad mencakup perjanjian tertulis dan tidak tertulis. Akad dibagi menjadi dua bagian yaitu, bagian pertama mengatur tentang ketentuan umum dalam hal ini disebut teori akad. Bagian kedua mengatur tentang

---

<sup>22</sup> Angela Melani Widjaja, dkk., "Tanggung Gugat Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada berupa Gedung," *Jurnal Mercatoria*, Vol. 13:2 (Desember 2020).

akad khusus yaitu akad-akad bernama seperti akad jual beli, *mudhārabah*, *ijārah*, *istisnak* dan seterusnya.<sup>23</sup>

Definisi akad dalam bahasa arab memiliki arti: menjadikan ikatan, memperkuat, menetapkan. Definisi akad menurut bahasa dikemukakan oleh Wahbah Zuhaili dan Muhammad Abu Zahrah: menurut Wahbah Zuhaili *akad dalam bahasa arab artinya ikatan (atau penguat dan ikatan) antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi.* Menurut Muhammad Abu Zahrah *akad menurut etimologi diartika untuk menggabungkan antara ujung sesuatu dan mengikatnya, lawannya adalah “al-hulli” (melepaskan), juga diartikan mengokohkan sesuatu dan memperkuatnya.*<sup>24</sup>

Dari penjelasan definisi akad di atas para fuqoha' juga mempunyai definisi akad yang dibagi menjadi dua: pertama definisi secara umum, kedua definisi secara khusus. Definisi akad secara umum diartikan oleh fuqoha' Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabillah yaitu: *akad adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik timbul karena satu kehendak, seperti wakaf, pembebasan talak dan sumpah, maupun memerlukan kepada kedua kehendak di dalam menimbulkannya, seperti jual beli, sewa-menyewa, pemberian*

---

<sup>23</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam*, hlm, 121.

<sup>24</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh*, Jus 4, cet. III (Damaskus, Dar Al-Fikr), hlm. 80.

*kuasa, dan gadai.*<sup>25</sup> Definisi akad secara khusus dikemukakan oleh fuqoha' hanafiah yaitu: *akad adalah pertalian antara ijab dengan kabul menurut ketentuan syara' yang menimbulkan ketentuan hukum pada objeknya atau dengan redaksi yang lain: keterikatan antara pembicaraan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya menurut syara' pada segi yang tampak pengaruhnya pada objek.*<sup>26</sup>

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa akad adalah ikatan yang terjadi antara kedua belah pihak yang satu menyatakan ijab dan yang satu menyatakan kabul. Kemudian mengakibatkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.

Akibat hukum dalam akad dibagi menjadi dua yaitu: *pertama*, akibat hukum pokok akad, dan *kedua*, akibat hukum ikutan akad. Akibat hukum pokok akad adalah terwujudnya tujuan dari terbentuknya akad. Akibat hukum ikutan akad adalah akibat hukum yang timbul pada subjek akad berupa hak dan kewajiban yang melekat pada kedua belah pihak untuk merealisasikan tujuan dari akad.<sup>27</sup>

Akad dapat dibedakan menjadi beberapa macam dengan meninjau dari beberapa segi. Peninjauan tersebut dapat ditinjau dari segi hukum, sifatnya, segi

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 81.

<sup>27</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, hlm. 123.

watak dan adanya hubungan antara hukum dengan *shighat*-nya, segi maksud dan tujuannya,<sup>28</sup> dan ada pula yang membagi akad dari segi mananya (bernama dan tidak bernama).<sup>29</sup>

Akad dalam hukum Islam memiliki beberapa asas sebagai landasannya, yang menjadi koridor pembuatannya dan pedoman penafsirannya. Asas-asas dalam akad hukum Islam tersebut adalah Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibāhah*), Asas Kebebasan berakat (*Mabda' Hurriyyāt at-Ta'aqud*), Asas Konsensualisme (*Mabda' ar-Ridā'iyya*), Asas Janji itu Mengikat, Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawāzun fī al-Mu'āwadah*), Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan), Asas Amanan, Asas Keadialan, Asas Personalia Akad (*Mabda' Syakhsiyyat al-Aqd*).<sup>30</sup>

Terbentuknya akad harus terpenuhi unsur-unsur akad dan syarat-syarat akad, unsur-unsur akad meliputi: para pihak, pernyataan kehendak (ijab dan kabul), objek akad, dan tujuan akad. Selanjutnya untuk syarat-syarat akad yaitu: syarat terbentuknya akad, syarat keabsahan akad, syarat dapat diberlakukannya akibat hukum akad, dan syarat mengikatnya akad.<sup>31</sup> Unsur dan syarat akad tersebut menentukan sah dan batalnya suatu akad. Dalam hukum Islam batalnya

---

<sup>28</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, hlm. 113.

<sup>29</sup> Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, hlm. 123.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 126-131.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 131-132.

suatu akad memiliki 5 tingkatan yaitu:<sup>32</sup> (1) Akad Batil, (2) Akad Fasid, (3) Akad Maukuf, (4) Akad Nafiz Gair Lazim, (5) Akad Nafiz Lazim.

Teori akad dalam hukum Islam pada penelitian ini digunakan untuk mengkaji kontrak (akad) para pihak dalam peralihan tanah dengan menerapkan asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah.

## **F. Metode Penelitian**

Berikut ini akan membahas tahapan-tahapan serta metode yang digunakan dalam proses penelitian ini, adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang didesain dalam tema ini merupakan penelitian lapangan atau *field research*, yaitu penelitian hukum yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu baik di lembaga pemerintah maupun lembaga organisasi masyarakat.<sup>33</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 140.

<sup>33</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, cet. ke-2, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1998), hlm. 102.

hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau dalam menyusun teori baru.<sup>34</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Hal ini dikarenakan peneliti menggunakan perspektif hukum Islam yaitu teori akad dalam hukum Islam dan maqashid syariah untuk menjawab permasalahan yang dikaji.

## 3. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang langsung dikumpulkan oleh orang yang berkepentingan atau yang memakai data tersebut dan data tersebut diperoleh dengan cara wawancara atau menggunakan kuisisioner.<sup>35</sup> Jadi sumber data primer pada penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau yang berkepentingan dengan cara wawancara atau kuisisioner, dalam hal ini peneliti mewawancarai penjual tanah dan juga pembeli tanah. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang tidak langsung dikumpulkan oleh orang

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. ke-3 (Jakarta: UI Perss, 2019), hlm. 10.

<sup>35</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, cet. ke-1 (Yogyakarta, Teras, 2011), hlm. 80.

yang berkepentingan dengan data tersebut dan diperoleh dari laporan suatu perusahaan atau suatu lembaga.<sup>36</sup> Data sekunder yang digunakan adalah sumber-sumber yang relevan dengan penelitian ini seperti: buku-buku, laporan hasil penelitian, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti untuk memperoleh data adalah menggunakan teknik wawancara. Wawancara yang akan dilakukan termasuk dalam wawancara tidak terstruktur. Wawancara adalah proses tanya jawab secara lisan, beranggotakan dua orang atau lebih secara berhadapan secara fisik, dapat melihat serta mendengarkan langsung suaranya.<sup>37</sup> Dalam hal ini peneliti mewawancarai pihak penjual dan pembeli tanah.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif di mana data cenderung terdiri dari analisis teks serta cenderung melibatkan pengembangan sebuah deskripsi dan tema-tema.<sup>38</sup> Jadi data tentang

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Sukandarumidi, *Metode Penelitian: Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula*, cet. ke-4 (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), hlm. 88.

<sup>38</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), hlm. 7.

praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya yang terjadi di desa Karangasem, Kec, Kutorejo, Kab. Mojokerto. Data tersebut dianalisis secara deskriptif, yakni peneliti mendeskripsikan fakta tentang praktik tersebut yang terjadi di masyarakat kemudian dianalisis menggunakan teori akad dalam hukum Islam dan masqashid syariah.

### **G. Sistematika Penulisan**

Agar memudahkan dalam penulisan tesis, maka perlu adanya uraian sistematika penulisan yang akan digunakan antara lain:

Bab I, berisi pendahuluan yang membahas permasalahan penerapan asas pemisahan horizontal dalam jual beli tanah yang termuat dalam latar belakang. sekaligus menjadi permasalahan akademis yang tersusun dalam beberapa pertanyaan dalam Rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, berisi kerangka teori yang akan digunakan sebagai alat analisis pembahasan penelitian. Pada bab ini membahas mengenai teori akad dalam hukum Islam dan konsep maqashid syariah.

Bab III, memuat tentang praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya yang terjadi di desa Karangasem, kec. Kutorejo, kab. Mojokerto. Seperti profil desa, proses jual beli, hak apa saja yang diperoleh

pembeli, sampai kapan pohon jati tersebut berada di atas tanah yang sudah dijual, permasalahan yang muncul.

Bab IV berisi pembahasan. Pada bab ini akan menganalisis praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya menggunakan hukum Islam, dalam hal ini menggunakan akad dalam hukum Islam dan konsep maqashid syariah.

Bab V berisi penutup, bab ini membahas kesimpulan dan saran. Kesimpulan dari penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah. Saran ditujukan kepada semua pihak yang terkait dalam objek penelitian tersebut.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah melakukan pengkajian Praktik Jual Beli Tanah tanpa Pohon Jati yang Berada di atasnya Perspektif Hukum Islam (Studi: di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto), maka dihasilkan kesimpulan yang penyusun rangkum sebagai berikut:

1. Tanah yang menjadi objek jual beli di Desa Karangasem Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto menerapkan asas pemisahan horizontal dengan hanya menjual tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya. Setelah melakukan penelitian penyusun telah mengetahui alasan mengapa penjual tidak menyertakan pohon jati yang berada di atasnya, yaitu: Pohon jati yang berada di atas tanah yang menjadi objek jual beli adalah milik pihak ketiga, bukan milik penjual tanah. Jika dilihat dari sejarahnya tanah tersebut awalnya adalah milik orang tua penjual. Kemudian diwariskan kepada pihak penjual, dari pihak penjual diberikan kepada pihak ketiga untuk dikelola dan diambil hasilnya. Setelah lima belas (15) tahun, pihak ketiga mengembalikan tanah tersebut kepada pihak penjual dan oleh pihak penjual dijual kepada pembeli. Setelah mengetahui sejarah perpindahan tanah tersebut, maka dapat dipahami mengapa pihak ketiga memiliki pohon jati yang berada di atas tanah yang telah terjual.

2. Praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya perspektif hukum Islam di Desa Karangasem, Kec. Kutorejo, Kab. Mojokerto dapat disimpulkan dalam dua aspek yaitu, akad dan maqashid syariah. *Pertama*, praktik jual beli tanah tanpa pohon jati yang berada di atasnya jika dilihat dari perspektif akad dalam hukum Islam maka dapat dikatakan praktik tersebut termasuk dalam akad fasid yaitu, akad yang telah memenuhi rukun akad, syarat terbentuknya akad. Namun tidak memenuhi syarat keabsahan akad, karena adanya kerugian dalam penyerahan objek akad yang dilakukan penjual kepada pembeli mengingat bahwa pohon jati adalah pohon yang berusia tahunan.

## **B. Saran**

Memperhatikan beberapa kesimpulan dari keseluruhan pembahasan tesis ini, maka penyusun mengajukan saran-saran atau masukan-masukan baik bagi pemerintah, masyarakat, dan peneliti selanjut yang mengkaji tentang praktik jual beli yang menerapkan asas pemisahan horizontal yang terjadi di masyarakat.

### **1. Saran bagi Pemerintah Republik Indonesia**

Perlu dibuatnya peraturan yang membahas mengenai aturan jual beli tanah yang menerapkan asas pemisahan horizontal demi melindungi hak-hak para pihak. Mengingat bahwa praktik jual beli yang menerapkan asas pemisahan horizontal tidak hanya terjadi di Desa karangasem, Kec.

Kutorejo, Kab. Mojokerto, Prov. Jawa Timur saja, melainkan hal serupa juga pernah terjadi di Kec. Patilangio Kab. Pohuwato, Prov. Gorontalo.

2. Saran bagi masyarakat

Saran bagi masyarakat agar tidak membuat akad maukuf atau akad yang tergantung objek akadnya dikarenakan akan ada permasalahan yang timbul di kemudian hari. Kecuali telah dipersiapkan penyelesaian masalah sejak awal agar tidak terjadi sebuah permasalahan.

3. Saran bagi peneliti selanjutnya

Saran bagi peneliti selanjutnya yang membahas tentang praktik jual beli yang menerapkan asas pemisahan horizontal adalah untuk dapat menemukan pembaruan dari permasalahan yang terkait menggunakan perspektif yang berbeda.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran/Tafsir

Dahlan, Zaini, *Qur'an Karim dan Terjemahan Artinya*, Yogyakarta: UII Press, 1999.

Syākir, Syaikh Ahmad, *Mukhtashar Tafsīr Ibnu Katsīr*, Cet. 2, Jakarta: Darus Sunnah, 2014.

### B. Hadis/Syarahnya

Kahlani, Muhammad bin al-, *Subul as-Salam, Juz 3*, cet. IV, Mesir: Maktabah Mushthafā al-Balabiyy, 1960.

Majah, Ibnu, *Sunān Ibnu Majah, Juz 2*, Nomor hadis 2139, CD Room, Maktabah Kutub Al-Mutun, Silsilah Al-'Ilm An-Nafi', Seri 4, Al-Isdhār Al-Awwal, 1426 H.

Tirmīdzī, At-, *Sunnah at-Tirmīdzī, Juz 3*, Nomor hadis 1209, CD Room, Maktabah Kutub Kutub Al-Mutūn, Silsilah Al-'Ilm An-Nafi', Seri 4, Al-Isdhār Al-Awwal, 1426 H.

### C. Fiqih (Hukum Islam)

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007.

Anwar, Syamsul, *Studi Hukum Islam Kontemporer Bagian Dua*, Yogyakarta: UAD PRESS, 2019.

Dimyatiy, Abū Bakar bin Muhammad Syathā ad, *i'ānatu at-thalibīn*, Juz 3, cet. I, Beirut: 1997.

Faraj, 'Abd ar-Razzāq Hasan, *Nazhāriyah al-'Aqd al-Mauqūf fī al-fiqh al-Islamī: Dirāsah Muqāranah bi al-Qānūn al-Madāni*, Kairo: Dār an-Nahdhah al-'Arabiyyah, 1969.

Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

- Firdausiah, Siti Zafilah, “Kajian Teoritik terhadap Urgensi Asas dalam Akad (Kontrak) Syariah,” *Al-Muamalat: Jurnal Hukum & Ekonomi Syariah*, Vol. 5:1, September 2020, pp 48-67.
- Gazzali, *al-Mustasfā min ‘Ilm al-Ushūl*, Mesir: Syirkah ath-thiba’ah al-Fanniyyah al-Muttahidah, 1971.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Jauzī, Ibn al-, *at-Tahqīq fī Ahādits al-Khīlaf*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1415 H.
- Khālid ‘Abdullah ‘Id, *Mabādi’ at-Tasyri’ al-Islāmī*, Rabat: Syirkah al-Hilāl al-‘Arabiyyah li ath-Thiba’ah wa an-Nasyr, 1986.
- Luqman Nurhisam, Dimas Aprilianto, “*Hifdz Al-Maal* dalam Regulasi Rahasia Perbankan,” *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*, Vol. 3 Nomor 2, September 2020, pp. 217-228.
- Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Mawardi, Al-, *al-Hāwī al-Kabīr*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1419/1999.
- Muhammad Ulul Albab Musaffa, “Proses Terjadinya Akad dalam Transaksi”, *An-Nawa: Jurnal Studi Islam*, Vol 2 No. 2, 2020, pp. 99-117.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: AMZAH, 2015.
- Muslih, “Akibat Hukum Kontrak (Akad) Terhadap Subjek dan Objeknya,” *Supermasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, Vol. 7, No.2, 2018, pp. 1-14.
- Nujaim, Ibn, *al-Asybah wa an-Nazhā’ir*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1985.
- Ramli, Syamsuddin Muhammad Ar-, *Nihāyāt Al-Muhtaj*, Juz 3, Beirut: Dār Al-Fikr, 2004.
- Sābiq, Sayid, *Fiqh As-Sunnah*, Juz 3, cet. III, Beirut: Dār Al-Fikr, 1981.

- Sarakhsi, *al-Muharrar fī Ushūl al-Fiqh*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1996.
- Sari, Nilam, *Kontrak Akad dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Banda Aceh, Yayasan Pena Banda Aceh, 2015.
- Siswadi, “Jual Beli Dalam Perspektif Islam,” *Jurnal Ummul Qura*, Vol. III, No. 2, Agustus 2013, pp. 59-65.
- Sup, Devid Frastiawan Amir, Dkk., “Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam,” *Ijtihad Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 4:2, September 2020, pp. 137-15
- Zarqā, Mustafā Ahmad, *al-Madkhāl al-Fiqhi al-‘Amm*, jilid 1, Damaskus: Dār al-Qalam, 1418/1997.
- Zarqa, *al-Fiqh al-Islāmī fī Tsaubihī al-Jadīd*, Damaskus: Matabi’ Alifba’ al-Adib, 1967-1968.
- Zuhailī, Wahbah Az-, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, cet. ke-8, Damaskus: Dār al-Fikr, 2005.

#### **D. Hukum/Ilmu Hukum**

- Andari, Cicilia Putri dan Djumadi Purwoatmodjo, “Akibat Hukum Asas Pemisahan Haorizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah,” *NOTARIUS*, Vol. 12 No:2 2019, pp. 703-717.
- Dwiyatmi, Sri Harini, “Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale scheidung Beginsel ) dan Asas Perletakan (Verticale Accessie) dalam Hukum Agraria nasional,” *Refleksi Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5:1 Oktober 2020, pp. 125-144.
- Emzir, *Metodelogi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 1994.

- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 1988.
- Mustofa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung, Remaja Karya, 1988.
- Nasrullah, "Analisis Hukum Secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Praktek Jual Beli Tanah Tidak Beserta dengan Pohon Kelapa di Atasnya di Kec. Patilanggio Kab. Pohuwato," *Jurnal Hukum Volkgeist Mimbar Pendidikan Hukum Nasional*, Vol. 2 No.2 April 2018, pp. 135-147.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989.
- Santoso, Urip, "Pembebanan Hak Sewa untuk Bangunan atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas dan Pembuktian," *Yuridika*, Vol. 33:2 Mei 2018, pp. 330-348.
- Santoso, Urip, "Pembebanan Hak Sewa untuk Bangunan atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas dan Pembuktian," *Yuridika*, Vol. 33:2 Mei 2018, pp. 330-348.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, cet. ke-2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. ke-3, Jakarta: UI Perss, 2019.
- Sudiarti, Sri, *Fiqh Muamalat Kontemporer*, Medan: Febi UIN-SU Press, 2018.
- Sukandarumidi, *Metode Penelitian: Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula*, cet. ke-4, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.
- Supriyadi, Bambang Eko, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Suryabrata, Sumardi, *Metodelogi Penelitian*, cet. ke-2, Jakarta: PT Raja Grafindo, 1998.

Tanzeh, Ahmad, *Metodelogi Penelitian Praktis*, cet. ke-1, Yogyakarta, Teras, 2011.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal,” *Jurnal Selat*, Vol. 7:1 Oktober 2019, pp. 49-64.

Widjaja, Angela Melani dkk., “Tanggung Gugat Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada berupa Gedung,” *Jurnal Mercatoria*, Vol. 13:2 Desember 2020, pp.106-117.

Wirjono Projodikoro, *Azas-azas Hukum perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung, 1973.

#### **E. Undang-undang**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008.

#### **F. Lain-lain.**

Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghlia Indonesia, 1986.

<https://www.krjogja.com/berita-lokal/diy/sleman/pohon-pule-si-eksotis-yang-tak-mudah-rontok/>, diakses pada 17 Desember 2021.

*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ke-2, Jakarta: Balai Pustaka, 1991.

Profil Desa dan Kelurahan, Desa Karangasem Kecamatan Kutorejo, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, Bulan 2, Tahun 2021.

Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: Prandnya Paramita, 1983.

Wawancara dengan P.A., Penjual Tanah, Mojokerto, Jawa Timur, tanggal 17 Oktober 2021.

Wawancara dengan T.R., Pembeli Tanah, Mojokerto, Jawa Timur, tanggal 17 Oktober 2021.

