

## **BAB IV**

### **LAPORAN PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Lokasi Penelitian**

Kecamatan Sungai Loban merupakan salah satu dari lima Kecamatan yang ada di Kabupaten Tanah Bumbu. Ada pun kecamatan-kecamatan tersebut adalah :

1. Kecamatan Kusan Hulu
2. Kecamatan Kusan Hilir
3. Kecamatan Kuranji
4. Kecamatan Angsana
5. Kecamatan Simpang Empat

Kecamatan Sungai Loban adalah salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Tanah Bumbu dan mempunyai luas wilayah 358,41 km<sup>2</sup>.

1. Letak Geografis
  - a) Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Kusan Hulu dan Kecamatan Kuranji
  - b) Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Angsana
  - c) Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Jawa
  - d) Sebelah Timur berbatasan dengan kusan Hilir

## 2. Jumlah Penduduk

Tabel 1. Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin di Kecamatan Sungai Loban Kab. Tanah Bumbu

No	Kelurahan/Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	Sebamban Baru	1.020	931	1.951
2	Sebamban Lama	567	580	1147
3	Dwi Marga Utama	649	593	1242
4	Sungai Dua Laut	425	396	821
5	Sungai Loban	731	806	1537
6	Marga Mulya	458	433	891
7	Sari Mulya	854	777	1631
8	Tri Mulya	316	335	651
9	Kerta Buana	730	762	1492
10	Tri Martani	316	398	759
11	Batu Meranti	1.270	1.152	2422
12	Sari Utama	963	797	1760
13	Sumber Sari	418	401	819
14	Sungai Dua Laut	425	396	821
15	Wanasari	557	488	1045
16	Damar Indah	292	361	653
17	Biduri Bersujud	344	309	653

Sumber : profil Kecamatan Sungai loban Kabupaten TanahBumbu (2011)

Jadi Jumlah keseluruhan penduduk di kecamatan Sungai Loban pada tahun 2011 adalah sebanyak 19.986 dengan perincian laki-laki 10.187 jiwa dan perempuan 9.799 jiwa. Dari jumlah keseluruhan penduduk tersebut yang bersedia membantu penulis untuk memberikan data atau sebagai responden berjumlah 4 (empat) orang penjual, 4 (empat) orang pembeli.

### 3. Mata Pencaharian

Mata pencaharian penduduk kecamatan sungai Loban kabupaten Tanah Bumbu sangat beraneka ragam antara lain sebagai Petani, Nelayan, Guru, Pedagang, PNS, Peternak dan Lain sebagainya.

### 4. Agama

Agama Islam dan Agama Hindu adalah agama mayoritas yang dianut penduduk di kecamatan Sungai Loban dan hanya beberapa keluarga saja yang menganut agama Kristen.

### 5. Keadaan pendidikan

Kecamatan Sungai Loban mempunyai beberapa tempat pendidikan berupa sekolah agama dan juga umum, antara lain :

Tabel 2. Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Sungai Loban Kab.Tanah Bumbu

No	Tempat Pendidikan	Jumlah
1.	Pendidikan Umum	
	a. TK	18 Buah
	b. SDN	21 Buah
	c. SLTP	4 Buah
2.	d. SMU/SMK	2 Buah
	Pendidikan Agama	
	a. Madrasah Tsanawiyah	2 Buah

Sumber : Profil kecamatan Sungai Loban Kabupaten Tanah Bumbu

## **B. Diskripsi Kasus Perkasus**

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan yang dilaksanakan pada tanggal 8 juli 2013 sampai dengan 8 agustus 2013. Dapat digambarkan kasus-kasus yang diteliti dengan uraian secara kasus perkasus yang penulis uraikan sebagai berikut

### 1. Kasus I

#### a) Identitas responden

##### 1) Penjual

Nama : DHR

Alamat : Sebambam Lama RT V kecamatan sungai loban

Pendidikan : SLTP

Pekerjaan : Petani

Usia : 47 tahun

##### 2) Pembeli

Nama : IM

Alamat : Sebamban III Blok B dwi marga utama kecamatan  
sungai loban

Pekerjaan : Swasta

Pendidikan : SLTA

Usia : 55 tahun

b) Uraian Kasus

DRH adalah seorang petani berusia 47 tahun yang memiliki lahan kelapa sawit yang dia dapatkan dari pembagian warisan orang tuanya. Lahan disini maksudnya bukan lahan yang ia kelola langsung, melainkan hanya sebuah lahan yang keabsahannya hanya dibuktikan dengan SAK (surat anggota koperasi), tanpa pernah melihat langsung bagaimana dan dimana lahan tersebut, dia hanya melihat lahan itu dari peta yang ditunjukkan. Setelah beberapa lama DRH memiliki lahan kelapa sawit tersebut, ia merasa penghasilan dari lahan kelapa sawit tidak memuaskan dikarenakan penghasilan dari lahan tersebut harus melalui proses yang memakan waktu lumayan lama dan tidak menentu kapan DRH dapat menikmati hasil dari lahan tersebut. Atas dasar itulah DRH ingin menjual lahan tersebut dengan menggunakan sistem yang lumrah digunakan dalam hal jual beli lahan kelapa sawit didaerah tersebut, yaitu dengan pertemuan langsung antara penjual dan pembeli tanpa ada perantara.<sup>1</sup>

Selanjutnya, IM mendapat tawaran untuk membeli Lahan sawit dari DRH yang merupakan temannya sendiri. IM sendiri adalah seorang pekerja swasta berusia 49 tahun yang sudah biasa membeli lahan sawit.

Karena mendapat tawaran dari DRH untuk membeli lahan sawit, maka IM pun berminat untuk membeli lahan tersebut dengan cara atau sistem yang sudah disepakati. DRH pun bertemu dengan IM untuk melakukan transaksi jual beli lahan yang sudah ditawarkan DRH kepada IM hingga tercapai kesepakatan harga. Namun keabsahan jual beli ini hanya dibuktikan dengan SAK (Surat Anggota

---

<sup>1</sup> Dahuri, wawancara pribadi, Sebambam Lama, 20 juni 2013, jam 09.00

Koperasi) saja tanpa melihat secara langsung lahan yang ingin dijual. Sistem pembayarannya pun tidak tunai atau dibayarkan dengan cicilan dengan tempo waktu yang ditentukan. Hal ini yang menjadi kendala bagi penjual karena tidak bisa mendapatkan keuntungan atau hasil penjualan secara langsung. Setelah DRH dan IM melakukan kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut lalu mereka mengakhiri transaksi keduanya dengan ditutup akad singkat dengan ucapan Ijab Qabul ‘Jual’ dari DRH yang menjadi penjual dan “Tukar” dari IM yang menjual.<sup>2</sup>

## Kasus II

### a. Identitas Responden

#### 1) Penjual

Nama : DN

Alamat : Sebamban Lama RT 1 kec.sungai loban

Pendidikan : SLTP

Pekerjaan : Petani sawit

Usia : 44 thn

#### 2) Pembeli

Nama : NY

Alamat : Sebamban Lama desa panyiputan RT.VI kec.  
Sungai Loban

Pekerjaan : Nelayan

Pendidikan : SLTP

Usia : 45 thn

---

<sup>2</sup> Imam, wawancara pribadi, sebambam III, 20 juni 2013, jam 14.00

#### b. Uraian Kasus

NY adalah seorang nelayan berusia 45 tahun yang sudah cukup sering melakukan atau membeli lahan kelapa sawit, bisnis jual beli ini nampaknya cukup memuaskan NY, karena NY merasa jual beli lahan kelapa sawit ini sangat menguntungkan dan dia menganggap dengan membeli lahan kelapa sawit tersebut dia memiliki investasi yang cukup menjanjikan untuk masa depannya, walau bukti keabsahan lahan hanya berupa SAK (Surat Anggota Koperasi), namun NY sudah sangat puas dan ini ditandai dengan seringnya NY membeli lahan-lahan kelapa sawit.<sup>3</sup>

Salah satu lahan yang dibeli NY adalah lahan milik DN, DN sendiri adalah seorang Petani sawit yang memperoleh lahan dari warisan orang tuanya dulu, Lahan yang dimiliki DN ini bukan lahan yang ia kelola langsung, melainkan hanya sebuah lahan yang keabsahannya hanya dibuktikan dengan SAK (surat anggota koperasi), tanpa pernah melihat langsung bagaimana dan dimana lahan tersebut. Setelah beberapa lama dia memiliki lahan kelapa sawit tersebut, faktor ekonomi dan penghasilan panen lahan kelapa sawit yang tidak memuaskan karena penghasilan dari lahan tersebut harus melalui proses yang memakan waktu lumayan lama dan tidak menentu kapan DN dapat menikmati hasil dari lahan tersebut masih menjadi alasan kuat DN mengapa dia hendak menjual lahan kelapa sawit miliknya.

Dalam sistem jual beli lahan sawit tersebut DN menggunakan pihak ketiga atau makelar sebagai perantara yang sebelumnya sudah ada kesepakatan harga

---

<sup>3</sup> Dani, wawancara pribadi, Sebamban Lama, 24 juni 2013, Jam 10.00

yang dipasang, selanjutnya pihak ketiga akan bertemu dengan calon pembeli yaitu disini ialah NY yang menjadi calon pembeli, pihak ketiga (Makelar) selanjutnya akan melakukan transaksi tawar menawar harga hingga tercapai kata sepakat antara NY dan Pihak Ketiga (Makelar).

Setelah adanya kesepakatan jual beli, maka uang pun dibayarkan oleh NY kepada pihak ketiga (Makelar), yang selanjutnya uang tersebut akan diserahkan Pihak ketiga (Makelar) kepada pemilik lahan yaitu DN.

Transaksi keduanya diakhiri dengan akad singkat antara Pihak ketiga (Makelar) dengan NY sebagai pembeli dengan ucapan Ijab Qabul ‘Jual’ dari Pihak Ketiga (Makelar) yang menjadi wakil DN sebagai penjual dan “Tukar” dari NY yang membeli lahan melalui pihak ketiga.

Namun DN memiliki kendala yang tidak disukainya dalam jual beli ini, hal ini dikarenakan uang hasil dari penjualan lahan kelapa sawit tersebut seringkali diselewengkan oleh pihak ketiga (Makelar).<sup>4</sup>

## 2. Kasus III

### a. Identitas Responden

#### 1) Penjual<sup>5</sup>

Nama : AR

Alamat : Sebamban Baru RT I kecamatan sungai loban

Pekerjaan : Petani Sawit

Pendidikan : SLTA

---

<sup>4</sup> Nayan , wawancara pribadi, Sebamban Lama desa Panyiputan, 26 juni 2013, jam 11.00

Usia : 55 tahun

2) Pembeli<sup>6</sup>

Nama : RZ

Alamat : Sebamban Baru RT II kecamatan sungai loban

Pekerjaan : Pedagang

Pendidikan : SLTA

Usia : 50 tahu

b. Uraian Kasus

Seorang petani sawit bernama AR berniat hendak menjual lahan kelapa sawit yang AR miliki, dia memiliki lahan tersebut juga dari hasil membeli dari petani lain, Lahan disini maksudnya bukan lahan yang ia kelola langsung, melainkan hanya sebuah lahan yang keabsahannya hanya dibuktikan dengan SAK (surat anggota koperasi), tanpa pernah melihat langsung bagaimana dan dimana lahan tersebut, namun karena alasan ekonomi dan penghasilan yang lambat diperoleh dan kurang menguntungkan, makanya AR berniat menjualnya. Sistem transaksi yang digunakan AR sama seperti ketika AR membeli kepada penjual sebelumnya, yaitu dengan cara transaksi membayar tunai tanpa ada cicilan dan bertemu langsung kepada si pembeli yaitu salah seorang kerabat bernama RZ yang tertarik ingin membeli lahan kelapa sawit miliknya.<sup>7</sup>

Setelah pertemuan antara AR dan RZ terjadi, dan kesepakatan harga tercapai, RZ pun berkewajiban membayar sejumlah uang kepada AR sejumlah

---

<sup>7</sup> Ahmad rozi, wawancara pribadi, Sebamban Baru, 1 juli 2013, jam 09.00

harga yang telah disepakati, dan AR pun memiliki kewajiban kepada RZ, yaitu menyerahkan SAK (surat anggota koperasi) sebagai bukti sah kepemilikan lahan kelapa sawit. AR dan RZ merasa sistem seperti ini tidak menemui masalah karena kedua belah pihak langsung menerima apa yang menjadi hak mereka. transaksi keduanya pun diakhiri dengan akad singkat ucapan Ijab Qabul ‘Jual’ dari AR sebagai penjual dan “Tukar” dari KH sebagai pembeli.<sup>8</sup>

### 3. Kasus IV

#### a. Identitas Responden

##### 1) Penjual

Nama : SL

Alamat : Sari Mulya RT IV kecamatan sungai Loban

Pendidikan : SLTP

Pekerjaan : Buruh pabrik

Usia : 57 tahun

##### 2) Pembeli

Nama : KH

Alamat : Sari Mulya RT III kecamatan sungai loban

Pendidikan : SLTA

Pekerjaan : PNS

Usia : 50 tahun

#### b. Uraian Kasus

---

<sup>8</sup> Risky, wawancara pribadi , seabman Baru, 1 juli 2013, jam 14.30

SL menjual lahan kelapa sawit miliknya dengan bukti kepemilikan berupa Surat Anggota Koperasi (SAK) kepada salah seorang kerabatnya yang bernama KH, transaksi yang mereka lakukan dengan sistem bertemu langsung atau tanpa perantara, bukti transaksi dari jual belinya hanyalah sebuah kuitansi sebagai bukti pembayaran dari SL dan KH.<sup>9</sup>

Transaksi dari keduanya pun terbilang singkat, hanya ada sedikit negosiasi harga kepada penjual dari pembeli sehingga harga yang ditargetkan oleh SL tidak tercapai, karena SL sangat membutuhkan uang tersebut maka kesepakatan pun didapat SL dan KH dengan membayar tidak tunai, pembayaran pun dilakukan sesuai tempo yang ditentukan yaitu dua kali pembayaran, transaksi keduanya pun hanya ditutup dengan akad singkat dengan ucapan Ijab Qabul 'Jual' dari SL yang menjadi penjual dan "Tukar" dari KH yang membeli.<sup>10</sup>

### **C. Rekapitulasi Data dalam Bentuk Matrik**

Pada bagian ini penulis menyajikan seluruh hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya dalam bentuk matriks yang meliputi: identitas responden, gambaran praktik jual beli lahan kelapa sawit di Kecamatan Sungai Loban Kabupaten Tanah Bumbu, Akad dan sistem dari jual beli lahan kelapa sawit tersebut sebagaimana akan diuraikan berikut.

---

<sup>9</sup> Sulaiman, wawancara pribadi, Sari Mulya RT IV, 3 juli 2013, jam 10.00

<sup>10</sup> Khairullah, wawancara pribadi, Sari Mulya RT III, 4 juli 2013, jam 11.35









#### **D. Analisis Data**

Berdasarkan laporan hasil penelitian yang dilakukan terhadap empat kasus praktik jual beli tanah di Kecamatan Sungai Loban Kabupaten Tanah Bumbu, yakni terkait dengan system praktik tersebut dan akad dari jual beli tersebut. Maka penulis akan melakukan analisis kasus perkasus dengan berdasarkan ketentuan hukum Islam terkait sistem dan akad jual beli tersenut. Berikut penulis uraikan:

##### **Kasus I**

Pada kasus ini terjadi praktik jual beli lahan lahan tanah sawit dengan sistem di bawah tangan, di mana jual beli tersebut hanya dilakukan berdasarkan atas kepercayaan dan kesepakatan, bukti kepemilikan atas lahan hanyalah sebuah Surat Anggota Koperasi (SAK). sistem pembayarannya pun belum tunai, atau dilakukan pembayaran secara bertahap.

Transaksi tersebut apabila dilihat dari rukun dan syarat jual belinya dalam islam yaitu:

- a. Akad (ijab dan kabul). Dalam hal ini para pihak (penjual dan pembeli) telah sepakat dan mengucapkan ijab kabul.
- b. Orang yang berakal. Dalam hal jual beli tanah ini ada pihak penjual dan pihak pembeli. Mereka memenuhi syarat yaitu baligh, berakal, dan beragama Islam.
- c. Barang yang menjadi objek jual beli :
  - 1) Bukan barang yang najis. Tanah bukan barang najis
  - 2) Memberi manfaat menurut syara'. Lahan merupakan sesuatu yang mempunyai nilai dapat menjadi sumber penghasilan.

- 3) Tidak ditaklikan. Dalam jual beli lahan tersebut pihak penjual tidak mengikat lahan yang dijual dengan mensyaratkan pembelinya untuk menjual sesuatu yang lain kepada pembeli sebagai perimbangan dari transaksi tersebut.
- 4) Diketahui (dilihat). Lahan yang menjadi objek transaksi tidak diketahui oleh pembeli. Dalam kasus ini lahan yang menjadi objek jual beli statusnya samara atau tidak terlihat oleh kedua belah pihak, karena bukti keberadaan lahan tersebut hanyalah dibuktikan dengan Surat Anggota Koperasi (SAK), bahkan si penjual pun belum pernah melihat lahan yang ia jual, dengan demikian hukum dari jual beli ini bisa saja dikatakan tidak sah karena objek yang menjadi jual beli tidak terlihat.
- 5) Tidak dibatasi waktu. Lahan yang tidak dibatasi waktu dalam arti bahwa lahan yang telah dijual dimiliki oleh pembeli seutuhnya, bukan untuk sementara waktu.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa dari segi rukun dan syarat sah jual beli, praktik jual beli lahan disini masih ada yang belum terpenuhi syarat sahnya, maka lahan yang ditransaksikan belum memenuhi syarat sehingga jual beli ini status hukumnya masih samar, dengan kata lain keabsahan jual beli ini masih diragukan dan menjadi ikhtilaf dikalangan ulama fiqih karena syaratnya masih ada yang belum terpenuhi, meskipun ada akad antara kedua belah pihak, yaitu Ijab Qabul dengan ucapan “Jual” dari si Penjual, dan ucapan “Tukar” dari sang pembeli.

Transparansi dalam jual beli sangat ditekankan agar tidak terjadi atau berpeluang terjadi perselisihan dan persengketaan. Jual beli yang tidak transparan bisa dinamakan dengan jenis jual beli gharar. Menurut Sayyid Sabiq dalam fiqh sunnah bahwa yang dimaksud dengan jual beli gharar adalah semua jenis jual beli yang mengandung *al-jahalah* (ketidaktahuan), atau *al-mukhatarah* (spekulasi) atau *al-qumar* (permainan taruhan). Jual beli gharar merupakan bentuk jual beli yang mengandung unsur ketidakpastian dan kemungkinan mengandung penipuan, seperti menjual buah yang belum tampak baiknya atau menjual ikan yang ada dalam kolam. Sah atau tidaknya jual beli terdapat pada barang yang diperjualbelikan yang mana barang tersebut harus diketahui (dilihat) banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, agar jual beli tersebut tidak menimbulkan keraguan salah satu pihak sebagaimana hal yang menimpa IM. Rasulullah saw bersabda :

”نهى رسول الله عليه و سلم عن بيع الغرر ( رواه ابن ماجه عن عبد الله ابن عباس )

“*Rasulullah saw melarang jual beli gharar.* “ (HR Ibnu Majah dari Abdullah bin Abbas)

Nabi saw melarang jual beli gharar, guna melindungi harta agar tidak disia-siakan dan menghindarkan persengketaan serta perselisihan yang bisa terjadi diantara manusia. Agar keadilan senantiasa dirasakan oleh setiap makhluk pada umumnya.

Akad antara kedua belah pihak, yaitu Ijab Qabul dengan ucapan “Jual” dari si Penjual, dan ucapan “Tukar” dari sang pembeli. Dalam Fiqh Muamalat, akad jual beli diatas termasuk akad tidak sah karena transaksi jual belinya tidak

memenuhi rukun dan syarat. Yang dimaksud dengan akad tidak sah ini adalah akad yang tidak memenuhi unsur dan syaratnya. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak atau tidak sah. Jumhur ulama selain Hanafiyah menetapkan bahwa akad yang batil atau fasid termasuk golongan ini, sedangkan ulama Hanafiyah membedakan antara fasid dan batal.

Menurut ulama Hanafiyah, akad batal adalah akad yang tidak memenuhi rukun atau tidak ada barang yang diakadkan, seperti akad yang dilakukan oleh salah seorang yang bukan golongan ahli akad, seperti gila dan lain-lain. Adapun akad fasid adalah akad yang memenuhi persyaratan dan rukun, tetapi dilarang syara', seperti menjual barang yang tidak diketahui sehingga dapat menimbulkan percekocokan.

## Kasus II

Pada kasus ini, ada kesamaan terhadap kasus I yang mana belum dapat dikatakan sah bila dilihat dari hukum Islam karena rukun dan syaratnya ada yang belum terpenuhi, meskipun ada akad antara kedua belah pihak, yaitu Ijab Qabul dengan ucapan "Jual" dari si Penjual, dan ucapan "Tukar" dari sang pembeli, namun ada syarat jual beli yang belum terpenuhi, maka jual beli ini belum bisa dikatakan sah. Ditinjau dari hukum Islam dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah (sahih) dan jual beli yang dikategorikan tidak sah. Jual beli yang tidak sah ini adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat sehingga jual beli menjadi rusak ( fasid) atau batal. Adapun sistem yang digunakan dalam transaksi ini berbeda dengan kasus yang pertama, karena yang berperan sebagai



Maksud dari ayat diatas adalah anjuran agar tidak memakan harta orang lain secara batil dan Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab memakan harta orang lain dan membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

Dari uraian diatas, setelah dilakukannya transaksi jual beli kemudian melakukan tanda kesepatan antara kedua belah pihak yaitu dalam Islam disebut sebagai Akad ( mengikat). Dalam jual beli ini termasuk akad tidak sah, yang artinya belum terpenuhinya rukun-rukun dan syarat sahnya jual beli tersebut dan tidak sah menurut hukum Islam.

### Kasus III

Sama seperti pada kasus I dan II dimana lahan yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut tanpa melihat secara langsung yang akan diperjualbelikan yang berupa tanda bukti kepemilikannya hanya sebuah Surat Anggota Koperasi (SAK). Jual beli seperti ini, ditakutkan terjadi unsur penipuan karena objek tersebut masih samar. Adapun dalam hadist Nabi SAW :

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ أَنَّهُ سَمِعَ ابْنَ عُمَرَ يَقُولُ : ذَكَرَ رَجُلٌ لِرَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ

يُخَدَعُ فِي الْبَيْعِ. فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ بَايَعْتَ فَقَلَّ لَأَخْلَابَةَ (رواه مسلم)

*Dari Abdullah bin Dina>r, bahwa ia mendengar Ibnu Umar berkata: seseorang laki-laki mengadukan kepada Rasulullah SAW. bahwa ia tertipu dalam jual beli, maka Rasulullah SAW. bersabda; Jika kamu mengatakan transaksi jual beli maka katakanlah "tidak boleh ada penipuan".(H.R. Muslim)*

Menurut hukum Islam, transaksi jual beli pada kasus ini belum bisa dikatakan sah karena rukun dan syaratnya ada yang belum terpenuhi. Sesuai dengan ketetapan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak Syara'. Jual beli seperti ini ditakutkan ada unsur penipuan, dikarenakan lahan tersebut dapat dilihat dari denah yang ditunjukkan kemudian tanda bukti kepemilikan yang diberi hanya berupa surat anggota koperasi (SAK).

Sebagian fuqaha mengatakan, bahwa menjual barang yang gaib ( tidak ada), tidak boleh sama sekali, baik barang tersebut disifati ataupun tidak. Ini adalah salah satu pendapat yang masyhur dari dua pendapat Imam Syafi'I yang ditegaskan oleh para pengikutnya. Yakni bahwa menjual barang yang gaib atau tidak jelas tidak boleh, meski dengan menyebutkan sifatnya dan beliau menganggapnya sebagian kesamaran besar.<sup>11</sup>

Sedangkan menurut Imam Abu Hanifah terdapat perbedaan dengan pendapat Imam syafi'I yaitu, menjual barang yang gaib tanpa menyebutkan sifatnya dibolehkan. Kemudian si pembeli dibolehkan melakukan khiyar ( pilihan) sesudah melihatnya. Jika suka ia boleh meneruskan pembeliannya, dan jika tidak suka ia boleh menolaknya begitu pula pendapatnya terhadap barang yang dijual berdasarkan sifat-sifat tertentu dengan syarat dilakukan khiyar ru'yah ( pilihan

---

<sup>11</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatu'l Mujtahid*, ( semarang : Asy-Syifa,1990) h. 64

sesudah melihat), meski barang tersebut ternyata sesuai dengan sifat-sifat yang disebutkan.<sup>12</sup>

Dari pendapat fuqaha tersebut, penulis sependapat dengan Imam Syafi'i karena jual beli tersebut tidak sesuai dengan ketentuan syara' dan tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli yang telah ditentukan berdasarkan ajaran Islam.

Adapun Sistem transaksi yang dipakai dalam jual beli ini menggunakan sistem langsung bertemu tanpa perantara (makelar), yaitu si penjual lahan dan calon pembeli lahan bertemu langsung tanpa perantara untuk melakukan transaksi dan melakukan pembayaran secara tunai, sedangkan akad antara kedua belah pihak, yaitu Ijab Qabul dengan ucapan "Jual" dari si Penjual, dan ucapan "Tukar" dari sang pembeli. Dalam Fiqh Muamalat, akad jual beli diatas termasuk akad tidak sah karena transaksi jual belinya tidak memenuhi rukun dan syarat. Yang dimaksud dengan akad tidak sah ini adalah akad yang tidak memenuhi unsur dan syaratnya. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak atau tidak sah.

#### Kasus IV

Pada kasus IV ini sama seperti kasus sebelumnya, yaitu kasus I,II dan III, yang mana belum bisa dikatakan sah transaksi jual beli bila dilihat dari hukum Islam karena rukun dan syaratnya ada yang belum terpenuhi yaitu tidak melihat secara langsung objek yang diperjualbelikan hanya berupa tanda bukti saja. Dalam hukum islam dijelaskan bahwa ada aturan-aturan jual beli yang harus melihat secara langsung objek yang akan diperjualbelikan, sehingga tidak akan berunsur kepada penipuan atau paksaan. Dalam hadist Nabi SAW bersabda :

---

<sup>12</sup> Ibid h.65

“نهى رسول الله عليه و سلم عن بيع الغرر ( رواه ابن ما جه عن عبد الله ابن عباس)

*Rasulullah saw melarang jual beli gharar. “ ( HR. Ibnu Ma>jah dari Abdullah bin Abba>s)*

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi, ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli menjadi tiga bentuk yaitu, jual beli benda yang kelihatan, jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya atau cirinya dalam janji, dan jual beli benda yang tidak ada.<sup>13</sup>

Dalam pembahasan kasus ini, termasuk jual beli yang hanya disebutkan sifat-sifat atau ciri-cirinya yang mana objek diperjualbelikan tidak terlihat. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian adalah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), salam pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga telah ditetapkan ketika akad. Dalam hukum Islam apabila melakukan transaksi jual beli objek yang dijual belikan harus jelas tanpa diserupakan oleh apapun, supaya tidak terjadi unsur penipuan. Pada kasus ini sistem yang digunakan adalah sistem bertemu langsung antara penjual dan

---

<sup>13</sup>Hendi suhendi , *opcit*, h.75

pembeli untuk melakukan transaksi, dari tahap negosiasi hingga tercapai kesepakatan dan dilakukan pembayaran tidak tunai dengan perjanjian jangka waktu ditentukan oleh penjual yaitu dua kali pembayaran. Adapun akad antara kedua belah pihak, yaitu Ijab Qabul dengan ucapan “Jual” dari si Penjual, dan ucapan “Tukar” dari sang pembeli. Akad yang ditetapkan adalah akad tidak sah yang mana tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli.

Dalam hukum perdata dijelaskan bahwa Menurut Salim H.S., M.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum , yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, kejelasan status barang yang menjadi objek diperjualbelikan.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli