

**TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BAHAN BAKU *BUND WALL* ANTARA
SUPPLIER PT. PERTAMINA DENGAN WARGA DUSUN TALANG
TENGAH KECAMATAN RAMBUTAN**



Oleh :

Dewi Kusuma Wardani

Nim : 11170705

TUGAS AKHIR

**Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Fatah untuk
Memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh Gelar Sarjana Syariah (Ssy)**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH
PALEMBANG**

2015

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

(Pasal 1 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria)

Skripsi ini di dedikasikan untuk:

1. Almamater UIN Raden Fatah Palembang
2. Ilmuan Islam yang peduli terhadap Studi Muamalah

**TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BAHAN BAKU *BUND WALL* ANTARA
SUPPLIER PT. PERTAMINA DENGAN WARGA DUSUN TALANG
TENGAH KECAMATAN RAMBUTAN**

ABSTRAK

Latar belakang masalah jual beli ini berkaitan dengan jual beli tanah yang menjadi bahan baku pelindung tanki minyak PT. Pertamina *Revinery Unit* (RU) III Plaju yang disebut *Boundaries Wall* (bund wall). *Bund wall* dibuat sebagaiantisipasi kebocoran tanki minyak (baik oil tank, diesel tank, dsb). Tanah yang digunakan berasal dari salah satu warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan. Bagaimana proses dalam transaksi jual beli tersebut mengenai harga jual, keuntungan, dan kerugian yang diterima.

Penelitian ini dilakukan didusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan Kabupaten Banyuasin, dan *Supplier* PT. Pertamina *Revinery Unit* (RU) III Plaju. Pemilihan lokasi disebabkan Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan merupakan dusun yang tanahnya sering dibeli untuk keperluan bahan baku *Bund Wall*. Didesa ini warganya sering melakukan jual beli tanah dengan *Supplier* PT. Pertamina yang berbentuk tanah timbunan. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yaitu kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini yakni data primer dan data sekunder. Data primer diambil dari observasi dan wawancara, sedangkan data sekunder berasal dari buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Analisa data yang digunakan dalam bentuk data yang diolah secara Deduktif yang bertitik tolak hal-hal yang umum kemudian dijabarkan dalam pengertian yang khusus.

Kesimpulan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sistem transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan menggunakan sistem transaksi tunai. Penjual tidak menerima pembayaran dengan angsuran atau hutang, dikarenakan penjual tanah takut jika supir angkut tanah macet dalam hal pembayaran. Didalam akadnya jual beli tanah ini dengan cara dua akad, akad yang pertama antara supir angkut dengan pihak penjual tanah, akad yang kedua antara supir angkut tanah dengan *supplier* dimana terjadi perubahan harga. Tanah yang tidak sesuai dengan yang diinginkan tidak bisa untuk dikembalikan. Menurut tinjauan Fiqh Muamalah terhadap jual beli tanah tersebut berkaitan dengan masalah yang diperbolehkan maupun yang dilarang dalam Syari'at Islam. barang yang diperjual belikan bersih materinya bukan barang yang haram. Transaksi jual beli berkaitan dengan masalah keuntungan berdasarkan keridhaan kedua belah pihak. Hal yang tidak sesuai dengan hukum jual beli karena menentukan dua akad dan dua harga dalam satu barang yang diperjual belikan. Tanah yang tidak sesuai tidak dapat dikembalikan, meskipun dalam hal ini salah satu pihak mengalami kerugian.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT atas segala karunia, taufiq hidayat dan inayah-Nya, hingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "*Transaksi Jual Beli Tanah Bahan Baku Bund Wall Antara Supplier PT. Pertamina Dengan Warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan*". Penulisan skripsi ini sebagai syarat untuk menyelesaikan studi Strata Satu (SI) sekaligus untuk memperoleh gelar Sarjana Syariah pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palembang. Shalawat beriring salam kita hanturkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW.

Dalam penulisan skripsi ini saya banyak memperoleh bantuan dari berbagai pihak yang tidak dapat diungkap kecuali dengan doa dan rasa terima kasih. Ucapan terawal kepada ayahanda Hasnul Arif dan Ibunda Erni Yulianti yang tiada pernah lelah memberikan motivasi, semangat perjuangan dalam setiap langkah dan doa serta materi yang tiada terhitung. Ucapan terima kasih kepada mereka yang telah tulus ikhlas membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.

1. Bapak Dr. Heri Junaidi, MA sebagai Wakil Rektor II dan selaku pembimbing utama yang telah banyak meluangkan waktu dan pikirannya dalam memberikan bimbingan kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Romli SA, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
3. Ibu Yuswalina, SH, MH sebagai Ketua Program Studi Muamalah, dan selaku pembimbing kedua yang penuh kesabaran telah membimbing dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Fatah Hidayat S. Ag, MA selaku Sekretaris Program Studi Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.

1. Ibu Dra. Rusmala Dewi, M. Hum. Sebagai Penasehat Akademik Program Studi Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.
2. Serta seluruh Staf Perpustakaan, Fakultas Syari'ah dan Karyawan UIN Raden Fatah Palembang yang banyak memberikan kemudahan dalam administrasi.
3. Kepada Kepala Desa dan Kepala Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan yang telah memberikan informasi dan data. Saya Ucapkan Terima Kasih.
4. Adik-adikku (Alm) Raden Dwi Jaya, Amelia, Septiana Azzahra, Riska Syahputri, dan Riski Syahputra, serta keluarga besarku yang telah memberikan bantuan moril dan materil hingga saya dapat menyelesaikan studi sampai selesai.
5. Teman yang selalu menyemangati dalam setiap keadaanku: Endang Pangastuti, Lia Cikita, angkatan Muamalah 2011.
Saya senantiasa mendoa'akan semoga amalan baik yang telah mereka berikan akan memperoleh balasan dari Allah SWT. Besar harapan saya, skripsi ini dapat bermanfaat untuk kita semua.

Palembang, Juni 2015

Penulis,

Dewi Kusuma Wardani

NIM. 11170705

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iii
ABSTRAK	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	4
D. Penelitian Terdahulu	5
E. Metode Penelitian	8
F. Analisis Data	11
G. Sistematika Pembahasan	12
BAB II : JUAL BELI DAN BAHAN BAKU <i>BUND WALL</i>	
DALAM PERSPEKTIF	13
A. Jual Beli	13
1. Pengertian	13
2. Dasar Hukum	14
3. Rukun Dan Syarat	17
B. Macam-macam Jual Beli	28
C. <i>Bund Wall</i>	40
1. Pengertian	40
2. Syarat Bahan Baku	41
3. Dasar Hukum	42
4. Bahan Baku <i>Bund Wall</i> Dalam Konteks Jual Beli Tanah	43
BAB III : PROFIL DUSUN TALANG TENGAH	
KECAMATAN RAMBUTAN	44
A. Sejarah	44
B. Keadaan Tanah Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan	46
C. Keadaan Masyarakat Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan	46
1. Keadaan sosial	46
2. Keadaan ekonomi	49

3. Keadaan keberagamaan	50
BAB IV : SISTEM DAN URGENSI TRANSAKSI JUAL BELI	
TANAH BAHAN BAKU <i>BUND WALL</i> ANTARA	
<i>SUPPLIER</i> PT. PERTAMINA DENGAN WARGA	
DUSUN TALANG TENGAH KECAMATAN RAMBUTAN	
.....	52
A. Sistem Transaksi	52
B. Tinjauan Fiqh Muamalah	55
BAB V : PENUTUP	
Kesimpulan	60
Saran	61

DAFTAR PUSTAKA
 DAFTAR RIWAYAT HIDUP
 LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Berbagai persoalan hukum agraria yang berhubungan dengan tanah nampaknya menjadi masalah yang masih urgen untuk ditelaah. Tidak jarang disaksikan baik melalui media elektronik maupun media cetak mengungkap berbagai kasus pembebasan tanah untuk suatu kepentingan, berdampak pada para pelaku yang berakhir dengan kekerasan hingga pembunuhan. Beberapa kasus yang muncul seperti, kasus sengketa di Meruya antara warga dengan PT. Portanigra, kasus ini mencuat saat warga Meruya memprotes keputusan Mahkamah Agung yang memenangkan gugatan PT. Portanigra atas tanah seluas 44 Ha¹.

Kasus sengketa tanah terjadi di Ogan Komering Ilir, Sumatera Selatan. Bentrokan ini berawal dari sengketa tanah antara warga dengan PT. Perkebunan Nusantara. Warga merasa tanah garapan mereka diambil PTPN sementara PTPN terganggu operasionalnya oleh warga, termasuk berbagai pencurian pupuk yang berakibat sengketa².

¹ <http://www.hukumproperti.com>, (Diakses: 5 Mei 2015).

² <http://www.jawaban.com/read/article/id/2012>, (Diakses: 5 Mei 2015)

Dari dinamika tersebut jual beli menjadi hal yang sangat diperhatikan. Proses jual beli dilakukan dengan suatu perjanjian atau kesepakatan antara pihak yang berkepentingan.

Didalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pejabat pembuat akta tanah. Jual beli dibawah tangan yang dibuktikan dengan selembar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli. Jual beli yang dilakukan dengan dasar kepercayaan, dimana pada saat hendak dilakukan balik nama pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan³.

Jual beli didalam Al-Quran diartikan dengan *al-bai'*, *at-tijarah*, *al-mubadalah*, cara berlangsungnya adalah suka sama suka, terbuka, dan bebas dari unsur penipuan. Prinsip tersebut dijelaskan dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Tafsir ayat tersebut Allah SWT melarang hamba-hambanya memakan harta sebagian mereka terhadap sebagian lainnya dengan *bathil*, yaitu dengan berbagai macam usaha yang tidak syar'i seperti riba, judi, dan berbagai hal serupa yang penuh tipu daya sekalipun pada lahiriyahnya berdasarkan keumuman hukum syar'i, tetapi diketahui Allah dengan jelas bahwa pelakunya hendak melakukan tipu muslihat riba, kecuali dengan perniagaan yang berlaku

³ Sumaryono, "Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," <http://eprints.Undip.ac.id/pdf>. (Download: 30 April 2015).

yaitu keridhaan kedua belah pihak atau kerelaan bersama.⁴ Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyari'atkan dan hukumnya *mubah* (Q.S Al-Baqarah ayat 275)

Hikmah dibolehkannya jual beli tersebut adalah menghindarkan manusia dari kesulitan dengan hartanya. Jika seseorang memiliki harta ditangannya namun ia tidak memerlukannya. Sebaliknya, ia memerlukan suatu bentuk harta yang berada ditangan orang lain, maka hal ini dapat berlaku usaha tukar-menukar yang dalam bahasa Arab disebut jual beli (تجارة).

Keselarasannya tersebut berlaku juga pada PT. Pertamina yang merupakan perusahaan milik negara bergerak di bidang energi meliputi minyak, gas. PT. Pertamina mempunyai tanki yang berfungsi untuk menampung minyak, tanki ini sering mengalami kebocoran. Maka tanki harus diberi pelindung (*bund wall*) Boundaries wall dibuat untukantisipasi kebocoran tank (baik oil tank, diesel tank, dsb) yang bisa menyebabkan environment accident. Salah satu bahan baku *bund wall* adalah tanah.

Berdasarkan hasil observasi awal, tanah untuk bahan baku tersebut berasal dari salah satu warga dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan. Bagaimana proses dalam transaksi jual beli tanah dalam perubahan harga jual, keuntungan, dan kerugian yang diterima. Berdasarkan latar belakang diatas maka penelitian yang berjudul, “ *Transaksi Jual Beli Tanah Bahan Baku Bund Wall Antara Supplier PT. Pertamina Dengan Warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan*”. Masih layak untuk diteliti lebih komprehensif.

⁴ Abdullah Bin Muhammad Bin Abdurahman Bin Ishaq Al-Sheikh, *Tafsir Ibnu Katsir Jilid 2*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-ayafi'i, 2003), hlm. 280-281.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana sistem Transaksi Jual Beli Tanah Bahan Baku *Bund Wall* Antara *Supplier* PT. Pertamina Dengan Warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan ?
2. Bagaimana tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Jual Beli Tanah Bahan Baku *Bund Wall* Antara *Supplier* PT. Pertamina Dengan Warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan

- a. Mengetahui mekanisme transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan.
- b. Menjelaskan jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan jika ditinjau dari Fiqh Muamalah.

2. Manfaat

- a. Secara Teoritis agar dapat memberikan pengembangan wawasan mengenai transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan.
- b. Secara Praktis agar dapat menjadi petunjuk bagi umat muslim dalam bermuamalah khususnya dalam hal jual beli tanah bahan baku *Bund Wall*

antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan.

D. PENELITIAN TERDAHULU

Ada beberapa tulisan hasil penelitian mengenai Jual Beli Tanah, menurut Otsis Sewandarijatun dalam penelitian berjudul, “Masalah Sektor Agraria Dan Sengketa Lahan”, menyimpulkan ada beberapa masalah pembangunan yang tidak jelas posisinya dalam sektor pembangunan Nasional misalnya, sektor agraria. Kasus sengketa lahan ataupun sengketa agraria masih terjadi di beberapa daerah, seperti pada 10 Januari 2013 di Kabupaten Ogan Komering Ulu Sumatera Selatan, kasus sengketa lahan antara warga Desa Kurup Kecamatan Lubuk Batang dengan perkebunan sawit PT. MO belum terselesaikan. PT. MO mempersilahkan jika warga akan mengajukan gugatan jika sertifikat tanah yang dimiliki PT. MO cacat hukum⁵.

“Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, Menurut Fariska Manggara, bahwa dalam pelaksanaannya transaksi jual beli tanah terlebih dahulu harus diketahui benar tentang riwayat tanah yang bersangkutan, juga dapat di minta penjelasannya di Kantor Dinas Luar atau PEDANA yang dahulunya disebut Lanrente atau pada zaman Jepang disebut pajak bumi dan pada tahun 1950 zaman Republik Indonesia Pajak Pendaftaran Penghasilan Tanah Milik Indonesia yang kemudian diubah namanya

⁵ Otsih Sewandarijatun, “Masalah Sektor Agraria Dan Sengketa Lahan”, 2014: Detiknews, (Diakses: 4 Mei 2015).

menjadi pendaftaran Tanah milik atau Pajak Hasil Bumi dan pada kesemuanya itu yang menyangkut tanah milik adat⁶.

“Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris,” menurut Bambang Eko Mulyono Perjanjian pengikatan jual beli sebagai sarana untuk mengikat keinginan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli namun masih terkendala dengan adanya kekurangan syarat-syarat administratif. Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli biasanya diikuti dengan pemberian kuasa, dimana pemberian kuasa yang lebih dikenal dengan kuasa untuk menjual, dimaksudkan untuk memberikan kuasa kepada pihak pembeli oleh pihak penjual untuk mewakili atas nama pihak penjual seandainya dikemudian hari pihak penjual berhalangan hadir.

Pemberian kuasa untuk menjual sebagai pendamping dari perjanjian pengikatan jual beli bukan termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga kuasa untuk menjual status hukumnya sah untuk dilakukan⁷.

“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sengketa Tanah Wakaf Di Desa Beringin Makmur II Kecamatan Rawas Ilir Kabupaten Musi Rawas” menurut Widya Utami (2006). Hasil penelitian ini menyimpulkan, bahwa pelaksanaannya

⁶ Friska Manggara, “Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah, <http://download.portalgaruda.org/article>, (Diakses: 30 April 2015).

⁷ Bambang Eko Mulyono, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, <http://journal.unisla.ac.id/pdf/15122013/7.pdf>, (Dikutip: 30 April 2015).

masih menggunakan cara tradisional. Perselisihan yang terjadi karena tanah yang semula di wakafkan untuk pembangunan jalan umum oleh wakif kepada penerima wakaf (*nadzir*) setelah beberapa tahun (*nadzir*) menyerahkan kepada *nadzir* 2, *nadzir* 2 menjual tanahnya kepada orang lain. Kemudian pembeli tanah membangun rumah toko (*ruko*) diatas tanah yang dibelinya tersebut. Menurut tinjauan hukum Islam mengenai Sengketa tanah wakaf ini, wakaf tidak hanya terfokus pada harta benda tidak bergerak seperti tanah atau bangunan saja, tetapi bisa juga wakaf dalam bentuk benda tunai seperti uang. Pengembangan benda wakaf bergerak (uang) harus dilakukan oleh *nadzir* yang profesional, yaitu WNI, beragama Islam, dewasa, memiliki sifat yang amanah, tidak terhalang melakukan tindakan hukum dan memahami hukum wakaf dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan wilayah perwakafan.

Perbedaan skripsi yang terdahulu, dengan transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* Antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan, yaitu jual beli ini tanah bahan baku *Bund Wall* ini fokus kepada jual beli tanah timbunan. Jual beli ini terjadi antara *Supplier*, supir angkut , dan pemilik lahan yang dalam hal ini adalah salah satu warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan. Tanah tersebut dipergunakan untuk pembuatan *Bund Wall* yang merupakan pagar pelindung tangki minyak.

Masih banyak lagi penelitian-penelitian tentang permasalahan jual beli yang ditulis dalam bentuk skripsi lainnya. Namun, belum menemukan hasil penelitian lapangan tentang transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga dusun Talang Tengah Kecamatan

Rambutan dan bagaimana upaya mereka mengatasi problematika tersebut. Sehingga permasalahan ini perlu diangkat dalam bentuk skripsi.

E. METODE PENELITIAN

1. Jenis data dan sumber data

Jenis penelitian adalah penelitian lapangan yaitu kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini yakni, sumber *data primer* dan *data sekunder*. *Data primer* yaitu, data-data pokok yang bersumber dari lokasi atau obyek penelitian, yakni *Supplier* PT. Pertamina dan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan. Sedangkan, *data sekunder* adalah data yang berasal dari kepustakaan, berupa buku-buku seperti: *Fiqh Muamalat*, karya Hendi Suhendi. *Garis-garis besar fiqh* karya Amir Syarifuddin, *Fiqh Muamalah*, karya Rachmat Syafe'i, dan *Fiqh Muamalat*, karya Ahmad Wardi Muslich.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan didusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan Kabupaten Banyuasin, dan *Supplier* PT. Pertamina RU (*Revinery Unit*) III Plaju. Pemilihan lokasi disebabkan Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan merupakan dusun yang tanahnya sering dibeli untuk keperluan bahan baku *Bund Wall*. Didesa ini warganya sering melakukan jual beli tanah dengan *Supplier* PT. Pertamina yang berbentuk tanah timbunan.

3. Responden dan informan

- a. Pemilik lahan tanah timbunan
- b. *Supplier* PT. Pertamina *Revinery Unit* III Plaju

c. Pekerja penjual tanah

d. Supir angkut tanah

Hasil observasi awal responden yang menjadi objek penelitian

TABEL 1.1

Responden dan informan penelitian

No	Nama	Jabatan
1	H. Mukhlis	Pemilik lahan
2	Irwandi	<i>Supplier</i>
3	Agus Toni	<i>Supplier</i>
4	Yudi	Pembantu penjual tanah (Supir Exapator)
5	Kasman	Pembantu penjual tanah (Supir Keruk)
6	Santi	Pembantu penjual tanah (kasir)
7	Hasan	Supir angkut tanah
8	Lekat	Supir angkut tanah
9	Wawan	Supir angkut tanah
10	Hartono	Supir angkut tanah

Sumber: Dari hasil observasi, 2015

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi, data awal yang diambil guna mendapatkan data siapa saja yang dijadikan responden dan informen, serta metode apa yang tepat untuk digunakan demi mendapatkan data secara konkrit.
- b. Wawancara, digunakan untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah yang dikaji peneliti dari responden dan informen berupa pertanyaan.
- c. Dokumentasi, teknik ini digunakan untuk kepentingan teoritis dengan cara membaca, mengutip dan memberi ulasan atas data-data yang diperlukan yang ada hubungannya dengan masalah yang dikaji.

F. ANALISIS DATA

Setelah rangkaian data terkumpul, selanjutnya dilakukan analisis data dengan prosedur dan teknis pengolahan berikut : (1) Melakukan pemilahan dan penyusunan klasifikasi data; (2) Melakukan penyunting data; (3) Melakukan konfirmasi data yang memerlukan verifikasi data dan pendalaman data; dan (4) Melakukan analisis data sesuai dengan konstruksi pembahasan hasil penelitian.

Dalam pengolahan data dilakukan dalam beberapa tahapan. *Tahap pertama* pengolahan data dimulai dari penggalian data awal untuk menelaah masalah sebagai langkah tersusunnya usulan penelitian. *Tahap kedua*, pengolahan data yang lebih mendalam dilakukan dengan cara mengolah hasil kegiatan wawancara dan pengumpulan berbagai informasi lapangan di lokasi penelitian. *Tahap*

ketiga, setelah itu semua wawancara diolah melalui transkrip maupun deskriptif untuk bagian analisis data atas jawaban rumusan masalah.

G. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari lima Bab yang diawali dengan Bab I berisi, Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metodologi Penelitian, Sistematika Pembahasan.

Bab II menjelaskan tentang Jual Beli Bahan Baku *Bund Wall* Dalam Perspektif Yang Meliputi: Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Macam Macam Jual Beli, Pengertian, Syarat Bahan Baku *Bund Wall*.

Bab III menjelaskan tentang Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan Dalam Perspektif Meliputi: Sejarah, Keadaan Tanah, Serta Keadaan Masyarakat (Ekonomi Dan Agama).

Bab IV menjelaskan Sistem Dan Urgensi Transaksi Jual Beli Tanah Bahan Baku *Bund Wall* Antara *Supplier* PT. Pertamina dengan Warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan, serta Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Bahan Baku *Bund Wall* Antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan. Ditutup Bab V sebagai Simpulan Dan Saran.

BAB II

JUAL BELI DAN BAHAN BAKU *BUND WALL* DALAM PERSPEKTIF

A. JUAL BELI

1. Pengertian

Jual beli secara bahasa berasal dari bahasa Arab al-bai', *at-tjarah*, *al-mubadalah* artinya mengambil, memberikan sesuatu atau barter⁸. Jual beli menurut etimologi adalah:

مقابلة شيء بشيء

Menurut istilah terminologi jual beli adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

تمليك عين ما لية بمعاوضة باذنشر عي

Pemilikan harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan syara.⁹ Sayyid sabiq mengartikan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta lain secara sukarela (tanpa paksaan) atau perpindahan kepemilikan dengan ganti yang disetujui¹⁰.

⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm. 73.

⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 67.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014), hlm. 750.

البيع معناه لغة مطلق المبادلة

Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar-menukar secara mutlak¹¹. Ibnu Qadamah mengatakan, perdagangan adalah pertukaran harta dengan harta untuk menjadikan miliknya.

مبادلة المال بالمال تملكاً وتملكاً

Jual atau menjualkan sesuatu ialah memilikkan kepada seseorang suatu barang dengan menerima dari padanya (harga) atas dasar kerelaan kedua belah pihak (pihak penjual dan pembeli)¹². Hikmah dibolehkannya jual beli menghindarkan manusia dari kesulitan bermuamalah dengan hartanya. Seseorang bertanya kepada Rasulullah SAW, “Apakah usaha yang paling baik”, maka jawab beliau:

عمل الرجلء بيدها وكل بيع مبرور

Jual beli menurut *Burgerlijk Wetboek*, pada pasal 1457, “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Dan pada pasal 1458, “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu

¹¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm. 73.

¹² Hasbi Ash-Shiddieqy, *Hukum-hukum Fiqih Islam*, (Yogyakarta: Bulan Bintang, 1970), hlm. 378.

belum diserahkan dan harganya belum dibayar”¹³. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa jual beli adalah menukar barang dengan uang atau yang lain dengan hak ingin memiliki atas dasar keridhaan atau suka sama suka. Adapun dalam makna keagamaan, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta lain secara sukarela atau perpindahan kepemilikan dengan ganti yang disetujui¹⁴.

2. Dasar hukum

Jual beli disyariatkan berdasarkan Al-Quran, sunnah, dan ijma’ yakni:

a. Al-Quran

...واحل الله البيع و حرم الربوا...

(QS. Al-Baqarah: 275)

...الا ان تكون تجارة عن تراض منكم...

(QS. An-Nisa’: 29)

b. *As-sunnah*

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Umbara, 2007), hlm. 374.

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar), hlm. 750.

سئل النبي صلى الله عليه وسلم: اي الكسب أ طيب؟ فقال: عمل الرجل بيده و كل بيع مبرور (رواهالبزار و صحه الحاكم عن رفاعه ابن الرا
فع)

Maksud *mabrur* dalam hadis diatas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain, Jual beli harus dipastikan saling meridhoi¹⁵.

وانما البيع عن تراض (رواه البيهقي و ابن ماجه)

(HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah)

عن أبي سعيد عن النبي صلى الله عليه و سلم قال: التاجر الصدوق الأمين مع
النبين والصديقين والشهداء

(HR. At-Tirmidzi)

عن ابن عمر قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم التاجر الصدوق الأمين
المسلم مع الشهداء يوم القيامة

(HR. Ibnu Majjah)¹⁶.

c. *Ijma'*

¹⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 75.

¹⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 178-179.

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain itu harus diganti dengan barang lain yang sesuai.¹⁷ Jual beli merupakan pekerjaan yang halal dan mulia, apabila pelakunya jujur maka kedudukannya di akhirat nanti setara dengan para nabi, syuhada, dan *shiddiqin*.

Para ulama dan seluruh umat Islam sepakat tentang dibolehkannya jual beli, karena hal ini sangat dibutuhkan oleh semua manusia. Dengan jalan jual beli maka manusia saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dengan demikian roda kehidupan ekonomi akan berjalan dengan positif karena apa yang mereka lakukan akan menguntungkan kedua belah pihak.

3. Rukun dan Syarat

Rukun jual beli ada tiga, yaitu akad (ijab kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'kud alaih* (objek akad). Akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan, sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan (*keridhaan*). *Shinghat* akad adalah bentuk ungkapan dari ijab dan kabul¹⁸. Adanya kesesuaian antara ijab dan qabul, seandainya si penjual berkata, ”aku menjual baju ini kepadamu dengan

¹⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 74-75.

¹⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 183.

harga lima dirham,” lalu si pembeli menimpali,” aku menerimanya dengan harga empat dirham,”maka keduanya tidak sah karena terdapat perbedaan antara ijab dan qabul¹⁹. Akad jual beli *mu'athah* seperti pembeli mengambil barang yang dijual (rokok) dan ia memberikan uang pembayaran kepada penjual, atau penjual memberikan barang yang dijual kemudian pembeli menyerahkan uang harga pembayaran, setelah itu mereka berpisah tanpa mengucapkan sepatah kata pun.

Menurut Hanafiah, Malikiyah, dan Hanabilah, jual beli *mu'athah* adalah sah apabila sudah menjadi adat kebiasaan yang menunjukkan kepada kerelaan, dan perbuatan tersebut menggambarkan kesempurnaan kehendak dan keinginan masing-masing pihak.²⁰ Menurut Syafi'iyah, semua akad termasuk jual beli harus menggunakan lafal yang *sharih* atau *kinayah*, dengan ijab dan kabul. Jual beli *mu'athah* hukumnya tidak sah, baik barang yang dijual berharga (mahal) atau murah. Hal ini didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Abi Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:

إنما البيع عن تراض

Ijab kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin boleh ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung ijab kabul, Rasulullah SAW bersabda:

عن أبي هريرة رضي عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: لا يخرقن اثنان الا

عن تراض (روه ابو داود الترمذی)

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, hlm. 751.

²⁰ Ahmad wardi muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 183.

(Riwayat Abu Daud dan Tirmidzi).

Jual beli yang menjadi kebiasaan, misalnya jual beli sesuatu yang menjadi kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab kabul. Menurut Ulama Syafi'iyah, jual beli barang-barang yang kecil pun harus ijab dan kabul, tetapi menurut Imam Al-Nawawi dan Ulama Muta'akhirin Syafi'iyah, bahwa boleh jual beli barang-barang yang kecil dengan tidak ijab dan kabul seperti membeli sebungkus rokok²¹.

Bagi penjual dan pembeli diisyaratkan hendaklah orang yang ahli dalam berjual beli. Jadi, tidak sah jual beli anak kecil, orang gila, dan orang yang tidak tahu tentang uang. Penjual dan pembeli disyaratkan harus mempunyai pilihan. Jadi tidak sah jual belinya orang yang dipaksa, kecuali pemaksaannya karena ada hak memaksa. Misalnya penjual wajib menjual barangnya untuk melunasi hutangnya²².

Syarat-syarat ini untuk mencegah terjadinya perselisihan di antara manusia, menjaga kemaslahatan pihak-pihak yang melakukan akad, dan menghilangkan sifat *gharar* (penipuan). Syarat *in'iqad* adalah syarat harus terpenuhi agar akad jual beli dipandang sah menurut syara'. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka akad jual beli menjadi batal. Syarat untuk orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm.71.

²² Syarifuddin Anwar, *Kifayathul Akhyar Bagian Pertama*, (Surabaya: CV. Bina Iman, 1994), hlm. 537.

harus berakal yakni *mumayiz*, maka tidak sah akad yang dilakukan oleh orang gila dan anak yang belum *mumayiz*.

Syarat akad (ijab dan kabul) harus sesuai dengan ijab, dalam arti pembeli menerima apa yang di ijabkan oleh penjual. Apabila terdapat perbedaan antara ijab dan kabul, misalnya pembeli menerima barang yang tidak sesuai dengan yang dinyatakan oleh penjual, maka akad jual beli tidak sah. Syarat tempat akad, ijab dan kabul harus terjadi dalam satu majelis. Apabila ijab dan kabul berbeda majelis, maka akad jual beli tidak sah. Syarat *Ma'qud 'alaih* (objek akad), yaitu barang yang dijual harus *maujud* (ada). Hal ini didasarkan pada hadis:

عن ابن عمران النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الثمار حتى يبدو
صلا حها نهى الباءع والمبتاع

(HR. Jama'ah At-Tirmidzi)

Syarat sah jual beli terdapat dua bagian, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap jenis jual beli agar jual beli tersebut dianggap sah menurut syara'. Secara global akad jual beli harus terhindar dari ketidakjelasan (*jahalah*), pemaksaan (*al-ikrah*), pembatasan dengan waktu (*at-tauqit*), penipuan (*ghharar*), kemudharatan (*dharar*), syarat-syarat yang merusak.

Ketidajelasan ini ada empat macam yaitu, ketidakjelasan dalam barang yang dijual, baik jenisnya, macamnya atau kadarnya menurut pandangan pembeli. Ketidakjelasan harga, ketidakjelasan masa (tempo), seperti dalam harga yang diangsur, dalam hal ini waktu harus jelas apabila tidak jelas maka akad menjadi batal. Ketidakjelasan dalam langkah-langkah penjaminan. Pembatasan dengan waktu yaitu jual beli dengan dibatasi waktunya, “*seperti jual baju ini kepadamu untuk selama satu bulan atau satu tahun*”. Jual beli semacam ini hukumnya *fasid* karena kepemilikan atas suatu barang, tidak bisa dibatasi waktunya.

Penipuan dalam sifat barang, seperti seseorang menjual sapi dengan pernyataan bahwa sapi itu air susunya sehari sepuluh liter, padahal kenyataannya paling banyak dua liter. Apabila penipuan pada wujud adanya barang maka ini membatalkan jual beli. Kemudharatan ini terjadi apabila penyerahan barang yang dijual tidak mungkin dilakukan kecuali dengan memasukkan kemudharatan kepada penjual, dalam barang selain objek akad. Seperti seseorang menjual baju (kain) satu meter, yang tidak bisa dibagi dua. Dalam pelaksanaannya, terpaksa baju (kain) tersebut dipotong, walaupun hal itu merugikan penjual.

Syarat yang merusak yaitu setiap syarat yang ada manfaatnya bagi salah satu pihak yang bertransaksi, tetap syarat tersebut tidak ada dalam syara' dan adat kebiasaan, atau tidak dikehendaki oleh akad, atau tidak selaras dengan tujuan akad. Seperti seseorang menjual rumah

dengan syarat ia (penjual) boleh tinggal di rumah itu selama masa tertentu setelah terjadinya akad jual beli²³. Menurut Ulama Hanafiyah persyaratan yang ditetapkan oleh ulama berkaitan dengan jual beli adalah:

a. Syarat terjadinya akad (In'iqad)

Syarat-syarat yang telah ditetapkan syara'. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi maka jual beli batal. Adapun syarat Aqid (orang yang berakad) harus berakal dan mumayyiz (sudah dapat membedakan baik-buruk, mengerti hitungan harga, memiliki kemampuan memilih)²⁴. Syarat dalam akad yaitu harus sesuai antara ijab dan qabul, didalam ijab dan qabul terdapat tiga syarat:

1) Ahli akad, orang yang mampu melakukan akad

Allah SWT, berfirman:

ولا تؤتوا السفهاء أموالكم التي جعل الله لكم قيما

(QS. An-Nisa': 5)

2) Qabul harus sesuai dengan ijab

3) Ijab dan qabul harus bersatu yakni berhubungan antara ijab dan qabul walaupun tempatnya tidak bersatu²⁵.

Ma'qud 'alaih (objek akad), harus memenuhi empat syarat:

1) *Ma'qud 'alaih* harus ada, tidak boleh akad atas barang-barang yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada, seperti jual beli buah yang

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm.192-193.

²⁴ Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, hlm. 752.

²⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 76-77.

belum tampak, atau jual beli anak hewan yang masih dalam kandungan.

- 2) Harta harus kuat, tetap, dan bernilai, yaitu benda yang mungkin dimanfaatkan dan disimpan.
- 3) Benda tersebut milik sendiri.
- 4) Dapat diserahkan

b. Syarat pelaksanaan akad (*nafadz*)

- 1) Benda dimiliki aqid atau berkuasa untuk akad
- 2) Benda tidak terdapat milik orang lain, tidak boleh menjual barang sewaan atau barang gadai, sebab barang tersebut bukan miliknya sendiri, kecuali kalau diizinkan oleh pemilik sebenarnya. Berdasarkan *nafadz*, jual beli terbagi menjadi dua:

- a) Jual beli *nafidz*, jual beli yang dilakukan oleh orang yang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli sehingga jual beli tersebut dikategorikan sah.
- b) Jual beli *mauquf*, jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak memenuhi persyaratan *nafadz*, yaitu bukan milik dan tidak kuasa untuk melakukan akad, seperti jual beli milik orang lain tanpa izin. Namun jika pemiliknya mengizinkannya maka jual beli tersebut sah, sebaliknya jika pemilik tidak mengizinkan maka tidak sah²⁶.

c. Syarat sah akad

²⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 78-79.

Syarat ini terbagi atas dua bagian, yaitu umum dan khusus:

1) Syarat umum

Syarat-syarat yang berhubungan dengan semua bentuk jual beli yang telah ditetapkan syara'. Diantaranya harus terhindar kecacatan jual-beli, yaitu ketidakjelasan, keterpaksaan, pembatasan dengan waktu, ppenipuan, kemudharatan, dan persyaratan yang merusak lainnya.

2) Syarat khusus

Syarat-syarat yang hanya ada pada barang-barangg tertentu. Jual beli ini harus memenuhi persyaratan berikut:

- a) Barang yang diperjual belikan harus dapat dipegang, pada jual beli benda yang harus dipegang sebab apabila dilepaskan akan rusak atau hilang.
- b) Harga awal harus diketahui, yaitu pada jual beli amanat.
- c) Serah terima benda dilakukan sebelum berpisah, yaitu pada jual beli yang bendanya ada ditempat.
- d) Terpenuhi syarat penerimaan
- e) Harus seimbang dal ukuran timbangan, yaitu dalam jual beli yang memakai ukuran atau timbangan.
- f) Barang yang diperjual belikan sudah menjadi tanggung jawabnya. Oleh karena itu, tidak boleh menjual barang yang masih berada ditangan penjual.

d. Syarat *Luzum* kemestian

Syarat ini hanya ada satu, yaitu akad jual beli harus terlepas atau terbebas dari khiyar (pilihan) yang berkaitan dengan kedua pihak yang akad dan akan menyebabkan batalnya akad.

Menurut Maliki syarat yang dikemukakan oleh ulama Malikiyah yang berkenaan dengan *aqid*, *shighat*, dan *ma'qud 'alaih* berjumlah sebelas syarat²⁷:

a. Syarat *aqid*

Penjual atau pembeli terdapat tiga syarat ditambah satu bagi penjual:

- 1) Penjual dan pembeli harus *mumayyiz*
- 2) Keduanya merupakan pemilik barang, baik penjual maupun pembeli
- 3) Keduanya dalam keadaan sukarela. Berdasarkan paksaan maka jual belinya tidak sah
- 4) Penjual harus sadar dan dewasa

b. Syarat dalam *shighat*

- 1) Tempat akad harus bersatu, menurut ulama Malikiyah
- 2) Pengucapan ijab dan qabul tidak terpisah

c. Syarat harga dan yang dihargakan

- 1) Bukan barang yang dilarang syara'
- 2) Harus suci, maka tidak dibolehkan menjual *kahmr*, dan lain-lain
- 3) Bermanfaat menurut pandangan syara'

²⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 80.

- 4) Dapat diketahui oleh kedua orang yang berakad
- 5) Dapat diserahkan

Menurut Madzhab Syafi'i, ulama Syafi'iyah mensyaratkan 22 syarat yang berkaitan dengan *aqid, shinghat, ma'qud 'alaih*:

a. Syarat *aqid*

- 1) Dewasa

Aqid harus baligh dan berakal, menyadari, dan mampu memelihara agama dan hartanya. Dengan demikian akad anak mumayyiz dipandang belum sah.

- 2) Tidak dipaksa

- 3) Islam

Dipandang tidak sah orang kafir yang membeli kitab Al-Quran atau kitab-kitab yang berkaitan dengan agama. Hal itu berdasarkan firman Allah SWT:

وَلَنْ يَجْعَلَ اللَّهُ لِلْكَافِرِينَ عَلَى الْمُؤْمِنِينَ سَبِيلًا

- 4) Pembeli bukan musuh

Umat Islam dilarang menjual barang, khususnya senjata kepada musuh yang akan digunakan untuk memerangi dan menghancurkan kaum muslimin.

b. Syarat *shinghat*

- 1) Berhadap-hadapan

Menurut madzhab Syafi'i bahwa Pembeli dan penjual harus menunjukkan shinghat akadnya kepada orang yang sedang bertransaksi dengannya, yakni harus sesuai dengan orang yang dituju, dengan demikian, tidak sah berkata, "saya menjual kepadamu!" tidak boleh berkata, "saya menjual kepada Ahmad," padahal nama pembeli bukan Ahmad²⁸. Jadi, menurut madzhab ini jual beli online tidak sah karena pembeli dan penjual tidak berhadap-hadapan.

2) *Qabul* diucapkan oleh orang yang dituju dalam ijab

orang yang mengucapkan qabul haruslah orang yang diajak bertransaksi oleh orang yang mengucakan ijab, kecuali jika diwakilkan.

3) Harus menyebutkan barang atau harga

4) Pengucapan ijab dan qabul harus sempurna

Jika seseorang yang sedang bertransaksi itu gila sebelum mengucapkan qabul, jual beli yang dilakukannya batal

5) Ijab qabul tidak terpisah

Antara ijab dan qabul tidak boleh diselingi oleh waktu yang terlalu lama, yang menggambarkan penolakan dari salah satu pihak

6) Tidak berubah *lafzh*

Lafazh ijab tidak boleh berubah, seperti "saya jual dengan lima ribu, kemudian berkata lagi, saya menjualnya dengan sepuluh ribu," padahal

²⁸ Rachmat Syafe'i, *Fikh Muamalah*, hlm. 82.

barang yang dijual masih sama dengan barang yang pertama dan belum ada qabul.

c. Syarat *ma'qud 'alaih*

- 1) Suci
- 2) Bermanfaat
- 3) Dapat diserahkan
- 4) Barang milik sendiri atau menjadi wakil orang lain
- 5) Jelas dan diketahui oleh kedua orang yang melakukan akad²⁹

Syarat jual Beli Menurut Hukum Islam, yaitu:

- 1) Suka sama suka, berdasarkan firman Allah SWT An-Nisa':29

يايها الذين امنوا لاتأكلوا اموا لكم بينكم بالبا ظل الا ان تكون تجارة عن
تراض منكم...

Ayat ini melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil atau tidak benar, kecuali dengan perniagaan yang berlaku atas dasar kerelaan bersama.³⁰

- 2) Pelaku akad adalah orang yang berakal dapat membedakan dan memilih mana yang baik untuk dilakukan. Sudah dapat membedakan

²⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, hlm. 81-83.

³⁰ Departemen Agama, *Al-Quran Dan Tafsirnya Jilid II*, (Jakarta: Lentera Abadi, 2010), hlm. 154.

baik-buruk, mengerti hitungan harga, memiliki kemampuan memilih³¹.

Berdasarkan firman Allah SWT:

...فان انستم منكم رشدا فادفعوا اليكم اموالهم....

(An-Nisa': 6)

- 3) Pelaksanaan transaksi jual beli berkenaan dengan perlunya pencatatan, saksi dan neraca atau takaran, berdasarkan firman Allah SWT:

Kepentingan saksi dalam transaksi jual beli terutama yang tidak tunai

...واشهدوا ازتبايعتم ولايضار كاتب ولا شهيد...

(Al-Baqarah: 282)

Kepentingan menyelenggarakan neraca dan takaran

ويل للمطففين الذين اذا اكتالوا على الناس يستوفون واذا كالوا هم

اووزنوا هم يخسرون

(Al-Mutafifin: 1-3)

Perintah untuk mengambil saksi dalam jual beli bersifat sunnah (dianjurkan), bukan diwajibkan, sebagaimana dikatakan sebagian fuqaha³²

³¹ Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, hlm. 752.

³² Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, hlm. 758

- 4) Objek transaksi jual beli tidak boleh haram, baik menurut zat maupun sifatnya berdasarkan hadis-hadis berikut³³:

عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه . أنه سمع رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: إن الله ورسوله حرم بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام

Syarat mengikatnya jual beli (syarat *Luzum*) untuk mengikatnya jual beli disyaratkan akad jual beli terbebas dari salah satu jenis *khiyar* yang membolehkan salah satu pihak untuk membatalkan akad jual beli, seperti *khiyar syarat*, *khiyar ru'yah*, dan *khiyar 'aib*. Apabila didaam akad terdapat salah satu jenis *khiyar* ini maka akad tersebut tidak mengikat kepada orang yang memiliki hak *khiyar*, sehingga ia berhak membatalkan jual beli atau meneruskan jual belinya³⁴.

B. MACAM-MACAM JUAL BELI

Jual beli ditinjau dari segi hukum ada dua macam yaitu, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum. Dari segi benda yang dijadikan objek jual beli menurut pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:

البيوع ثلاثة بيع عين مشا هدة وبيع شئى مو صوف فى اسلذمة وبيع
عين غا ئبة لم تشا هد

- 1) jual beli benda yang kelihatan

³³ Junaedi, *Transaksi Jual Beli Saham Dan Obligasi Di Pasar Modal Indonesia Ditinjau Dari Segi Hukum Islam*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1990), hlm. 40-43.

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 195.

- 2) jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji
- 3) jual beli benda yang tidak ada

Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada didepan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras dipasar³⁵. Jual beli berdasarkan penukarannya secara umum dibagi empat macam, yaitu:

- a) Jual beli salam (pesanan) yakni jual beli dengan menyerahkan terlebih dahulu uang muka kemudian barangnya diantar belakangan. Sayid Sabiq mendefinisikan salam yaitu:

السلم ويسمى السلف وهو بيع شيء موصوفي الذمة بثمن معجل

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 yang telah ditetapkan ketika akad.

- b) Jual beli *muqayadhah* (barter), adalah jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, seperti menukar baju dengan sepatu.
- c) Jual beli *muthlaq*, adalah jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat penukar seperti uang.

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 75-76.

d) Jual beli alat penukar dengan alat penukar, adalah jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat penukar dengan alat penukar lainnya, seperti uang perak dengan uang emas³⁶.

Jual beli ada yang dibolehkan dan ada yang dilarang, juga ada yang batal ada pula yang terlarang tetapi sah. Jual beli yang dilarang dalam Islam sangatlah banyak. Menurut Wahbah Al-Zuhaili, terlarang sebab ahliyah (ahli akad). Ulama telah sepakat bahwa jual beli dikategorikan sah apabila dilakukan oleh orang yang baligh, berakal, dapat memilih. Mereka yang dipandang tidak sah jual belinya adalah, jual beli orang gila bahwa jual beli orang yang gila tidak sah. Begitupula sejenisnya, seperti orang mabuk dan lain-lain. Jual beli anak kecil, bahwa jual beli anak kecil (belum mumayyiz) dipandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan atau sepele.

Menurut Ulama Syafi'iyah, jual beli anak yang belum baligh, tidak sah. Adapun menurut ulama Malikiyah, Hanafiyah, dan Hanabilah, jual beli anak kecil dipandang sah jika diizinkan walinya. Mereka beralasan salah satu cara untuk melatih kedewasaan adalah dengan memberikan kedewasaan adalah dengan memberikan keleluasaan untuk jual beli, juga pengamalan atas firman Allah SWT:

وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ...

QS. An-Nisa':6)

³⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 101-102.

Jual beli orang buta dikategorikan sah jika barang yang dibelinya diberi sifat (diterangkan sifat-sifatnya). Adapun menurut ulama Syafi'iyah, jual beli orang buta itu tidak sah sebab ia tidak dapat membedakan barang yang jelek dan yang baik. Jual beli terpaksa, menurut ulama Hanfiah, hukum jual beli orang terpaksa seperti jual beli tanpa seizin pemiliknya yakni ditanggguhkan, sampai ada izin pemilik. Oleh karena itu, keabsahannya ditanggguhkan sampai rela (hilang rasa terpaksa). Menurut ulama Syafi'iyah, dan Hanabilah jual beli tersebut tidak sah sebab tidak ada keridaan ketika akad.

Jual beli yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dipandang tidak sah. Beberapa jual beli yang dipandang tidak sah atau masih diperdebatkan oleh para ulama adalah *jual beli mu'athah* adalah jual beli yang telah disepakati oleh pihak akad, berkenaan dengan barang maupun harganya, tetapi tidak memakai ijab dan kabul. Jumhur ulama menyatakan sah apabila ada ijab dari salah satunya. Begitu pula dibolehkan ijab dan kabul dengan isyarat, perbuatan, atau cara-cara lain yang menunjukkan keridaan. Memberikan barang dan menerima uang dipandang sebagai shinghat dengan perbuatan atau isyarat. Jual beli melalui surat atau melalui utusan, disepakati oleh ulama fiqih bahwa jual beli melalui surat atau utusan adalah sah. Tempat berakad adalah sampainya surat atau utusan. Jika kabul melebihi tempat, akad tersebut dipandang tidak sah, seperti surat tidak sampai ketangan yang dimaksud. Jual beli barang yang tidak ada ditempat akad adalah tidak sah sebab tidak memenuhi syarat terjadinya akad.

Secara umum, *ma'qud alaih* adalah harta yang dijadikan alat pertukaran oleh orang yang berakad, yang biasa disebut *mabi'* (barang jualan) dan harga. Selain itu ada beberapa masalah yang disepakati oleh sebagian ulama yaitu, jual beli benda yang tidak ada atau dikhawatirkan tidak ada, jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, jual beli *gharar* Rasulullah SAW, bersabda:

لا تشتروا السمك في الماء فإنه غرور (رواه احمد)

Jual beli barang yang najis dan yang terkena najis, ulama sepakat tentang larangan jual beli barang yang najis seperti *khamr*. Akan tetapi mereka berbeda pendapat tentang barang yang terkena najis yang tidak mungkin dihilangkan. Ulama Hanafiyah membolehkannya untuk barang yang tidak untuk dimakan, sedangkan ulama Malikiyah membolehkannya setelah dibersihkan. Jual beli barang yang tidak ada ditempat akad (*ghaib*), tidak dapat dilihat, menurut ulama Hanafiyah jual beli ini dibolehkan tanpa harus menyebutkan sifat-sifatnya, tetapi pembeli berhak *khiyar* ketika melihatnya. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan tidak sah, sedangkan ulama Malikiyah membolehkannya bila disebutkan sifat-sifatnya dan mensyaratkan 5 (lima), harus jauh sekali tempatnya, tidak boleh dekat sekali tempatnya, bukan pemiliknya harus ikut memberikan gambaran, harus meringkas sifat-sifat barang secara menyeluruh, penjual tidak boleh memberikan syarat³⁷.

Barang yang terkena cacat berada dalam suatu akad yang mengharuskan dikembalikannya barang tersebut. Dan terkadang barang tersebut berada dalam

³⁷Rachamat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, hlm. 93-101.

suatu akad yang tidak mengharuskannya demikian. Dasar kebolehan mengembalikan barang karena terkena cacat adalah Firman Allah SWT:

...إلا ان تكون تجارة عن تراض منكم

(Qs. An-Nisa': 29)

Cacat yang mengharuskan adanya hukum, maka disyaratkan bahwa cacat tersebut harus terjadi sebelum masa jual beli. Dalam hal ini, Imam Malik dengan teori tanggungan, bahwa setiap cacat yang terjadi didalamnya pada pembeli adalah cacat bawaan dari si penjual. Mak tanggungan ini ada dua macam yaitu tanggungan tiga hari, dan tanggungan satu tahun. dalam masalah tanggungan, pegangan dan alasan-alasan yang dijadikan dasar oleh Imam Malik ialah perbuatan penduduk madinah. Tetapi para pengikutnya yang kemudian beralasan dengan hadis yang diriwayatkan oleh al-Hasan, dari Uqbah bin Amir, dari Nabi SAW berkata³⁸:

عدة الرقيق ثلاثة أيام

Jika terdapat cacat pada barang yang dijual, sedang barang tersebut tidak mengalami perubahan karena suatu cacat ditangan pembeli, maka terkadang cacat tersebut terdapat pada barang tak bergerak (tetap), atau barang dagangan yang bergerak, atau hewan. Jika terdapat pada hewan, maka si pembeli boleh memilih antara mengembalikan hewan yang dibelinya itu dan mengambil kembali

³⁸ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Jilid 3*, (Semarang: Asy-Syifa, 1990), hlm. 107-108.

harganya, atau tetap memegang barang tersebut dengan tidak memperoleh ganti rugi apapun. Tetapi, jika cacat terdapat pada barang tak bergerak, maka Imam Malik memisahkan antara cacat yang sedikit dengan cacat yang banyak. Ia berkata: jika cacat itu sedikit maka tidak ada keharusan untuk mengembalikan, dan harga cacat itu harus diterima olehnya.

Pembeli dibolehkan memilih antara mengembalikan barang yang telah dibeli dan mengambil harganya atau tetap menahan barang tersebut tanpa memperoleh ganti rugi apaun, jika kedua belah pihak sepakat bahwa pembeli tetap memegang barangnya, sedang penjual memberikan harga cacat padanya³⁹. Jual beli terdapat keuntungan atau laba, dan kerugian (*khasarah*). Laba merupakan pertumbuhan dalam dagang, terdapat dalam Al-Quran surah al-Baqarah:16:

اولئك الذين اشتروا الضللة بالهدى فماربحت تجارتهم وما كانوا مهتدين

Tujuan utama para pedagang ialah melindungi modal pokok dan mendapatkan laba. Sedangkan rugi secara bahasa ialah hancur, binasa, dan hilang. Jadi, rugi adalah berkurangnya modal pokok, terdapat dalam al-Quran:

و أقيموا الوزن بالقسط ولا تخسروا الميزان

(QS. Ar-Rahman: 9)

Apabila terjadi kerugian besar dalam jual beli dengan penipuan, salah satu pihak mengalami kerugian jual beli tersebut tidak sah. Allah memerintahkan

³⁹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Jilid 3*, hlm. 110-111.

manusia untuk berbuat adil “dalam Islam adil didefinisikan sebagai tidak menzalimi dan tidak dizalimi”. Bahwa pelaku ekonomi tidak diperbolehkan untuk mengejar keuntungan pribadi bila hal itu merugikan orang lain.⁴⁰

Hukum (ketetapan) akad, didalam jual beli ketetapan akad adalah menjadikan barang sebagai milik pembeli dan menjadikan harga atau uang sebagai milik penjual. Hukum atau ketetapan yang dimaksud yakni menetapkan barang milik pembeli dan menetapkan uang milik penjual. Hak-hak akad adalah aktifitas yang harus dikerjakan sehingga menghasilkan hukum akad, seperti menyerahkan barang yang dijual, memegang harga (uang), mengembalikan barang yang cacat. Adapun hak jual beli yang mengikuti hukum adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan barang yang dibeli, yang meliputi berbagai hak yang harus ada dari benda tersebut.

Pengertian harga *لا يتعین بالتعین* perkara yang tidak tentu dengan ditentukan⁴¹. Harga hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang. Biasanya harga dijadikan penukar barang yang diridhai oleh kedua belah pihak yang akad. Menurut ulama Malikiyah dari segi pembayarannya tempo atau tunai, jual beli terbagi menjadi empat:

- 1) Jual beli tunai (*ba'i an-naqd*), yaitu jual beli dimana harga (*tsaman*) dan barang (*mtsaman fih*) diserahkan secara tunai.

⁴⁰ Adiwarmar Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2008), hlm. 35-44.

⁴¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 86.

- 2) Jual beli utang dengan utang (*bai'ad-dain bi as-dain*), yaitu jual beli dimana harga dan barang diserahkan nanti (tempo). Ini termasuk jual beli yang dilarang.
- 3) Jual beli tempo (*al-bai'li ajal*), yaitu jual beli dimana harga dibayar tempo, sedangkan barang yang diberikan tunai.
- 4) Jual beli salam, yaitu jual beli dimana barang diberikan nanti (tempo), tetapi harga dibayar tunai (di muka)

Ditinjau dari segi alat pembayaran, terbagi menjadi tiga bagian:

- 1) Jual beli benda dengan benda (*bai'al-'ain bi al-'ain*)
- 2) Jual beli *'ardh* dengan *'ardh*, yakni jual beli uang emas dengan uang emas, atau perak dengan perak.
- 3) Jual beli *'ardh* (emas atau perak) dengan benda (*bai'al-'ardh bi al-'ain*)

Ditinjau dari segi dilihat atau tidaknya objek, terbagi menjadi dua:

- 1) Jual beli barang yang kelihatan, dimana barang yang menjadi objek jual beli bisa dilihat, atau yang secara formal bisa dilihat.
- 2) Jual beli barang yang tidak kelihatan, dimana barang yang menjadi objek akad tidak bisa dilihat⁴².

Khiyar merupakan salah satu akad yang berkaitan erat dengan akad jual beli. Akad yang sempurna harus terhindar dari *khiyar*, yang memungkinkan *aqid* membatalkannya. Pengertian *khiyar* menurut istilah, didefinisikan oleh Muhammad bin Ismail Al-Kahlani:

⁴² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 209-210.

الخيار وهو طلب خير الامرين من إمضاء البيع أو فسخه

Bahwasannya *khiyar* adalah pilihan untuk melanjutkan jual beli atau membatalkannya, karena ada cacat pada barang yang dijual, atau ada perjanjian pada waktu akad, atau karena sebab yang lain. Tujuannya, untuk mewujudkan kemaslahatan bagi kedua belah pihak sehingga tidak ada rasa menyesal setelah akad selesai, karena mereka sama-sama rela dan setuju. Dasar hukum *khiyar*, berdasarkan sunnah Rasulullah SAW:

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: قال النبي صلى الله عليه وسلم:

البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، أو يقول أحدهما لصاحبه: اختر. وربما قال: أو يكون

بيع خيار

(HR. Al-Bukhari)⁴³

Macam-macam *Khiyar* yang paling masyhur, diantaranya:

1) *Khiyar* syarat

Pengertian *khiyar* syarat menurut ulama fiqih:

أن يكون لأحد العاقدين أو لكليهما أو لغيرهما الحق في فسخ العقد أو

مضائه خلال مدة معلومة

Misalnya seorang pembeli berkata, "saya beli dari kamu barang ini, dengan catatan saya berkhiyar selama sehari atau tiga hari. *Khiyar* disyariatkan untuk menghilangkan unsur kelalaian atau penipuan bagi

⁴³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 216-217.

pihak yang akad. *Khiyar* yang disyari'atkan adalah *khiyar* yang ditetapkan batasan waktunya. Hal itu berdasarkan pada hadis Rasulullah SAW:

إذا بايعت فقل: لا خلافة ولي الخيار ثلاثة أيام

Ulama Hanafiyah dan Ja'far berpendapat bahwa waktu tiga hari adalah waktu cukup dan memenuhi kebutuhan seseorang. Hal ini berkaitan dengan pembatalan atau melanjutkan jual beli dimana waktu tiga hari agar pembeli dapat memeriksa barang tersebut apakah terdapat kerusakan atau kecacatan. Dengan demikian, jika melewati tiga hari jual beli tersebut batal. Adapun menurut Ja'far, jika diulangidan tidak melewati tiga hari tidak dapat menjadi akad yang shahih. Menurut imam Syafi'i bahwa *khiyar* yang melebihi tiga hari membatalkan jual beli, sedangkan bila kurang dari tiga hari hal itu adalah keringanan. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *khiyar* syaratdibolehkan sesuai dengan kebutuhan⁴⁴. Pembatalan dengan adanya kemudharatann yaitu dengan habisnya waktu, rusaknya barang, dan lain-lain. Menurut ulama hanafiyah pembatalan cukup dengan lisan apabila pembatalan dengan lisan tersebut diketahui oleh pemilik barang, baik pemilik barang itu ridha atau tidak.

2) *Khiyar* Majelis

Khiyar yang diberikan kepada kedua belah pihak yang melakukan akad untuk meneruskan atau membatalkan jual beli selama mereka masih berada di majelis akad. dasar hukum dibolehkannya *khiyar* majelis, menurut hadis Al-Bukhari:

⁴⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 107.

عن حكيم بن حزام قال قال رسول الله صلعم البيعان بالخيار ما لم يتفرقا
فان صدقا و بينا بور ك لهما في بيعهما و ان كتما و كذ با محقت بر كة
بيعهما

(HR. Al-Bukhari)⁴⁵

Dari hadits tersebut dapat dipahami bahwa selama para pihak yang melakukan akad jual beli belum berpisah secara fisik, mereka diberi kesempatan untuk memilih meneruskan atau membatalkannya.

Apabila penjual dan pembeli sudah berpisah menurut ukuran adat kebiasaan maka hak *khiyar* menjadi hilang, dan jual beli harus dilangsungkan. Baik penjual maupun pembeli tidak bisa membatalkan akad jual beli secara sepihak, melainkan harus ada persetujuan kedua belah pihak⁴⁶.

3) *Khiyar 'aib*

Suatu bentuk *khiyar* untuk meneruskan atau membatalkan jual beli, karena adanya cacat pada barang yang dibeli. *Khiyar 'aib* ada dua macam:

- a) 'aib karena perbuatan manusia
- b) 'aib karena pembawaan alam, bukan buatan manusia. 'Aib ini terbagi dua yaitu, zhahir (kelihatan), batin (tidak kelihatan).

'Aib yang menyebabkan seorang pembeli memiliki hak untuk mengembalikan barang yang dibeli adalah suatu 'aib (cacat) yang

⁴⁵ Al-Imam Al-Bukhary, *Hadist Shahih Bukhary*, (Surabaya: Gita Media Press), hlm. 432.

⁴⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 223-224.

menjadikan turunnya harga barang yang dijual⁴⁷. Dasar hukum *khiyar* ‘aib adalah hadis Nabi SAW:

السلم اخوالمسلم لايجل لمسلم باع من اخيه بيعا وفيه عيب الا بينة له
(رواه ابن ماجه عن عقبه بن عامر)

Seorang muslim adalah saudara muslim lain, tidaklah halal bagi seorang muslim untuk menjual barang bagi saudaranya yang mengandung kecacatan, kecuali jika menjelaskannya terlebih dahulu. ‘Aib mengharuskan *khiyar*, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ‘aib pada *khiyar* adalah segala sesuatu yang menunjukkan adanya kekurangan dari aslinya, misalnya berkurang ilainya menurut adat, baik berkurang sedikit atau banyak. Waktu *khiyar* ‘aib sejak munculnya cacat walaupun akad telah berlangsung cukup lama, membatalkan akad sejak diketahui adanya cacat, baik secara langsung maupun ditanggihkan.

Cara pengembalian akad apabila barang masih berada di tangan pemilik pertama, yakni belum diserahkan kepada pembeli, akad dianggap telah dikembalikan (dibatalkan) dengan ucapan. Apabila barang sudah diserahkan kepada pembeli harus ada kerelaan ketika menyerahkannya atau diserahkan⁴⁸.

C. BUND WALL

1. Pengertian

⁴⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 232.

⁴⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 116-118.

Bund Wall adalah Tanggul pengaman (safety berm). *Bund Wall* terbuat dari tanah yang digunakan untuk mencegah larutan Minyak tercecer bila tanki mengalami kebocoran. *Bund wall* tersebut dibuat karena minyak *flammable* (mudah terbakar)⁴⁹. *Bund Wall* bertbentuk seperti pagar yang terbuat dari tumpukan tanah, ukuran *Bund wall* dengan ketinggian 1 ½ meter, lebar 60 meter (lebar atas 80 meter dan lebar bawah 1 meter), panjang 60 meter.⁵⁰ Kemudian penimbunan pada tingkatan-tingkatan yang digali dan bagian atas yang ditinggikan dengan ketinggian penambahan 0,56 m dan lebar atas 0,8 hingga padat (pemadatan 10%) dengan menggunakan peralatan tumpuk manual⁵¹. Dalam pembuatan *bund wall* memerlukan bahan baku yaitu tanah timbunan sebanyak 760 m³, dan bahan-bahan tambahan seperti:⁵².

TABEL 2.1
BAHAN BAKU *BUND WALL*

No	Nama Bahan Baku	Keterangan
1.	Rumput gajah biasa	3 dum truck
2.	Kayu kelas IV (papan)	10 keping
3.	Kayu sento	5 batang
4.	Paku bermacam ukuran	1 Kg

⁴⁹ <http://www.ganashaenergy.blogspot.com>, (Diakses: 13 Mei 2015).

⁵⁰ Irwandi, *Wawancara*, 23 Mei 2015.

⁵¹ KAK (Perbaikan Bund wall Tanki 222 Area Oil Movement Kilang Sungai Gerong RU III Plaju), hlm. 2.

⁵² http://id.wikipedia.org/wiki/Bahan_baku, (Diakses: 13 Mei 2015).

--	--	--

Sumber: KAK Perbaikan *Bund Wall* Tanki 222 Area Oil Movement Kilang Sungai Gerong *Revinery Unit III* Plaj

2. Syarat Bahan Baku

Syarat bahan baku *Bund Wall* yaitu tanah yang digunakan untuk menimbun harus berstruktur padat dan tidak mudah hancur. Ada beberapa jenis tanah, seperti tanah liat dan tanah puru, tanah puru merupakan tanah yang Namun yang digunakan dalam pembuatan bahan baku *Bund Wall* yaitu tanah merah. Selain dari tanah merah tidak bisa menggunakan tanah dengan jenis tanah lainnya. Pembuatan *Bund Wall* juga menggunakan rumput gajah, pemilihan rumput gajah ini karena mudah untuk tumbuh dan rumput ini lebih kuat dalam menahan tumpukan tanah, sehingga tanah tidak mudah turun kebawah. Beberapa alat untuk membantu seperti, papan, kayu sento, alat-alat ini dipergunakan untuk mempermudah dalam pengerjaan *Bund Wall*⁵³.

Tanah yang digunakan untuk timbunan harus diperiksa ke laboratorium, material tanah yang dipakai untuk material timbunan *Bund Wall* harus cukup kedap sehingga *Bund Wall* bisa berfungsi dengan baik. Material tanah yang boleh dipergunakan untuk timbunan harus tidak ekspansif (tidak mudah

⁵³ Antoni, *Wawancara*, 23 Mei 2015.

meluas atau turun) dan tidak sensitiv. Material timbunan harus mudah didapatkan, material tersebut harus bebas dari unsur merugikan, dan juga harus bebas dari zat organik, sampah, puing beton, dan zat asing lainnya. Tanah timbunan tidak boleh mengandung batu atau gumpalan tanah yang ukurannya lebih besar dari 50 mm⁵⁴.

3. Dasar Hukum

- a. Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 1979
- b. UU No. 1 Tahun 1970 Tentang Keselamatan Dan Kesehatan Kerja
- c. UU No. 32 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup
- d. NFPA-30 (National Fire Protection Assosiated)
- e. Peraturan Tentang Persyaratan Dan Keselamatan Kerja Yang berlaku di lingkungan PT. Pertamina *Revinery Unit III Plaju*.
- f. Standard Code lain yang disetujui perusahaan
- g. Standard diatas sifatnya saling melengkapi dan apabila terdapat pertentangan maka standard yang diambil ditentukan perusahaan⁵⁵.

4. Bahan Baku *Bund Wall* Dalam Konteks Jual Beli Tanah

Pada dasarnya jual beli tanah untuk bahan baku *Bund Wall* ini sama dengan jual beli tanah pada umumnya, hanya dalam jual beli tanah ini tanah yang menjadi barang yang diperjual belikan, bukan berupa tanah

⁵⁴ KAK (Perbaikan *Bund Wall* Tanki 222 Area Oil Movement Kilang Sungai Gerong RU III Plaju), hlm. 5.

⁵⁵ KAK (Perbaikan *Bund Wall* Tanki 222 Area Oil Movement Kilang Sungai Gerong RU III Plaju), hlm. 5

kaplingan ini berupa tanah timbunan yang dikeruk untuk mendapatkan tanahnya. Dalam hal perizinan untuk pengerukan tanah ini, menurut kepala desa didusun tersebut bahwasannya belum ada surat izin untuk pengerukan, hanya saja kebanyakan tanah-tanah yang dikeruk tersebut punya orang yang mempunyai jabatan seperti TNI atau lainnya, mereka yang mengurus apabila terjadi masalah pada tanah yang dikeruk⁵⁶.

Dalam hal pemanfaatan hasil kerukan masyarakat yang menjual tanah tersebut membuat kolam ikan dari dampak pengerukan tanah, sedangkan tanah kerukan dapat dijual sebagai tanah timbunan yang banyak diperlukan oleh orang termasuk oleh PT. Pertamina⁵⁷.

⁵⁶ Mashdan Firmadoni, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

⁵⁷ Mukhlis, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

BAB III

PROFIL DUSUN TALANG TENGAH KECAMATAN RAMBUTAN

A. Sejarah

Asal mula Dusun Talang Tengah ini bermula dari kedatangan orang Sukodarmo dari Ogan Komering Ilir. Pada awalnya, seluruh tanah didusun Talang Tengah merupakan milik dari orang Sukodarmo. Penyebab orang sukodarmo pindah kedaerah ini karena jumlah penduduk didesanya sudah banyak. Dusun Talang Tengah ini merupakan salah satu dusun dari desa Tanjung Merbo. Dinamakan dusun Talang Tengah karena letak dusun yang berada dipertengahan antara dusun Tanjung Merbo dengan dusun Tanjung Merbo Dalam⁵⁸

Penduduk dusun Talang Tengah sekarang merupakan penduduk datangan dari daerah lain, sebagian berasal dari Sukodarmo. Pada tahun 1982 dusun Talang Tengah ini masuk kedalam wilayah Kabupaten Ogan Komering Ilir (OKI). Namun, dikarenakan bila akan menuju Ogan Komering Ilir harus melewati Desa Tanjung Merbo yang merupakan bagian dari Banyuasin, maka masyarakat mengajukan untuk pindah menjadi Kabupaten Banyuasin. Pada tahun 1991 dusun Talang Tengah berubah menjadi Kabupaten Banyuasin, yang berada di Pangkalan Balai.⁵⁹

⁵⁸ Mashdan Firmadoni, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

⁵⁹ Erma Susilawati, *Wawancara*, 23 Mei 2015.

Sejalan dengan masyarakat cukup banyak dan berbeda-beda variasi kehidupan yang terlihat pada ciri khas kebudayaannya. Ciri khas kebudayaan masyarakat tersebut menimbulkan penilaian yang berbeda setiap umat manusia. Dengan adanya perkembangan yang semakin meningkat, maka keadaan merekapun mulai membaik atas kerjasama antara masyarakat maka saat ini dusun Talang Tengah menjadi dusun yang berkembang. Berdasarkan hasil observasi dan telaah dokumentasi diketahui kepala desa yang pernah memimpin adalah:

1. Krio Tayib (1982- 1987)
2. Krio Sin (1987- 1992)
3. Krio Su'eman (1992- 1997)
4. Agen (2007- 2012)
5. Mashdan Firmadoni (2012- sekarang)

Diantara kepala-kepala desa tersebut mereka ada yang memimpin secara turun temurun yang mempunyai gelar atau nama keluarga (Krio). Masing-masing Kepala Desa mempunyai ciri khas dalam kepemimpinannya, dari desa yang tertinggal menjadi desa yang mulai melakukan perbaikan-perbaikan struktur. Pada masa pemerintahan Krio Tayib Dusun Talang Tengah masih Kabupaten Ogan Komering Ilir (OKI) pada tahun 1982. Kemudian, pada masa pemerintahan Krio Sin dusun Talang Tengah berpindah dari Kabupaten Ogan Komering Ilir (OKI) menjadi kabupaten Banyuasin sampai sekarang⁶⁰ Sementara, kepala dusun yang

⁶⁰ Mashdan Firmadoni, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

pernah memimpin adalah 1) H. Muhammad Asli [1996- 2001]; 2) Syamsul Rizal [2001- sekarang].

Kepala dusun tersebut ada perbaikan, dari masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan sekarang sudah banyak yang mendapat pekerjaan dan masyarakat dusun Talang Tengah mulai berkembang dalam bidang pendidikan. Pada tahun 1996 masyarakat dusun tersebut rata-rata berpendidikan hanya sekolah dasar (SD), namun sekarang sudah banyak masyarakat yang tamat sekolah menengah atas (SMA) bahkan perguruan tinggi⁶¹.

B. Keadaan Tanah Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan

Keadaan tanah Dusun Talang Tengah merupakan tanah dengan jenis tanah liat, tanah merah, dan tanah puru, serta pasir yang berwarna hitam. Penggunaan tanah Dusun Talang Tengah sebagian besar digunakan untuk berkebun sayuran, pertanian karet, dan sebagian penduduk menjual tanahnya sebagai tanah timbunan. Sedangkan, sisanya untuk tanah kering merupakan bangunan dan fasilitas lainnya⁶².

C. Keadaan Masyarakat Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan

1. Keadaan Sosial

Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan Kabupaten Banyuasin merupakan salah satu dusun dari Desa Tanjung Merbo, yang mempunyai seorang Kepala Dusun sebagai pembantu kepala desa dalam menjalankan tugas pemerintahan desa. Kepala Desa dibantu oleh aparat pemerintahan desa

⁶¹ Ema Susilawati, *Wawancara*, 23 Mei 2015

⁶² Mukhlis, *Wawancara*, 25 Mei 2015

seperti, sekretaris desa, bendahara desa. Kepala Desa menjabat selama lima tahun dalam satu periode⁶³. Dari penelitian yang telah dilaksanakan, dapat disimpulkan bahwa keadaan Dusun Talang Tengah berbatasan dengan Desa Gelumbak, Dusun Tanjung Merbo Dalam, dan Desa Tanjung Merbo. Di dusun ini terdapat tokoh masyarakat yang berjumlah 4 orang yang masing-masing memiliki tugas sebagai berikut:

TABEL 3.1

DATA TOKOH MASYARAKAT DUSUN TALANG TENGAH

No	Nama	Keterangan
1.	H. Muhammad Asli	Tokoh Agama
2.	Muslim Sugono	Tokoh Adat
3.	H. Ibrahim	Tokoh Masyarakat
4.	Ema Susilawati	Tokoh Perempuan

Sumber: Wawancara dengan Ema Susilawati, 23 Mei 2015

Para tokoh tersebut memiliki kiprah yang cukup signifikan dalam dusun tersebut seperti peningkatan moral dan etika dalam masyarakat dusun Talng Tengah. Bidang sarana transportasi maupun komunikasi telah membantu masyarakat untuk mengadakan hubungan sosial, sarana transportasi yang digunakan penduduk dusun adalah mobil, motor, dan sepeda. Dalam bidang telekomunikasi telah banyak masyarakat menggunakan telepon seluler, televisi, radio dan alat komunikasi lainnya. Listrik pun telah

⁶³ Mashdan Firmadoni, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

masuk ke dusun ini, namun untuk air masyarakat belum menggunakan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) akan tetapi menggunakan air sumur, sumur bor.

Prasarana perhubungan pada Dusun Talang Tengah yaitu berupa jalan yang cukup baik untuk menuju dusun ini. Jalan Kabupaten dan Ibu Kota juga telah di aspal. Sarana dan prasarana dalam bidang pendidikan masyarakat Dusun Talang Tengah memiliki SDN 24 Talang Tengah. Sedangkan, sarana dan prasarana dalam bidang keagamaan dusun ini memiliki 1 masjid dan 2 musholla. Sarana kesehatan di desa ini memiliki Puskesmas Pembantu⁶⁴.

TABEL 3.2
SARANA DAN PRASARANA DI DESA TALANG TENGAH

No	Nama dan Jenis	Jumlah
1.	Masjid	1
2.	Musholla	2
.3	Balai Desa	1
4.	Kantor Kades	1
5.	Kantor BPD	1
6.	Sekolah Dasar Negeri	1
7.	TPA	1
8.	Puskesmas Pembantu	1

Sumber: Wawancara dengan Syamsul Rizal (kadus), 23 Mei 2015

⁶⁴ Erma Susilawati, *Wawancara*, 23 Mei 2015.

2. Keadaan Ekonomi

Mata pencaharian masyarakat Dusun Talang Tengah ini berkebun sayur, petani karet, dan sebagai penjual tanah timbunan. Tetapi ada juga yang bermata pencaharian sebagai pedagang, kuli bangunan, wiraswasta dan lainnya. Tingkat pendidikan masyarakat Dusun Talang Tengah pada umumnya SD dan SLTP.

Dalam bidang pendidikan masyarakat Dusun Talang Tengah sedikit kurang memuaskan, dilihat dari perkembangan zaman yang semakin maju dan menuntut generasinya agar lebih giat belajar baik secara formal maupun non formal, sebaliknya para generasi kurang tertarik untuk belajar kejenjang yang lebih tinggi karena mereka lebih memilih untuk bekerja sebagai petani karet, berkebun, maupun sebagai pekerja tanah galian, ini karena kurangnya motivasi dari dalam maupun dari luar⁶⁵. Namun, pada saat ini banyak yang telah melanjutkan pendidikannya sampai SMA dan perguruan tinggi⁶⁶. Jumlah penduduk Dusun Talang Tengah ini diambil dari beberapa dusun yang berada di Desa Tanjung Merbo⁶⁷.

⁶⁵ Indikasi pernyataan tersebut berdasarkan wawancara dengan Erma Susilawati, bahwa masyarakat dusun tersebut lebih tertarik pada pekerjaan pertanian karet, berkebun, dan pekerja tanah, disebabkan karena berbagai faktor, salah satunya faktor ekonomi.

⁶⁶ Syamsul Rizal, *Wawancara*, 23 Mei 2015.

⁶⁷ Mashdan Firmadoni, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

TABEL 3.3
DATA JUMLAH PENDUDUK

No.	Nama Desa	Jumlah		Jumlah (L + P)
		Laki-laki	Perempuan	
1.	Dusun Tanjung Merbo	390	380	770
2.	Dusun Tanjung Merbo	385	382	767
3.	Dusun Talang Tengah	370	373	743
	Jumlah	1145	1135	2280

Sumber: Data rekapitulasi jumlah penduduk April 2015

Berdasarkan data observasi awal bahwa masyarakat Dusun Talang Tengah mayoritas berkerja sebagai petani karet, sebagian dari masyarakat dusun tersebut sebagai petani sayuran, berdagang, dan sebagai penjual tanah timbunan.

3. Keadaan Keberagamaan

Masyarakat Dusun Talang Tengah ini mayoritas beragama Islam. Kehidupan beragama masyarakat Dusun Talang Tengah dikatakan baik. Hal ini tampak dalam kehidupan mereka sehari-hari diwarnai dengan suasana keagamaan, seperti upacara perkawinan, *khitanan*, kematian dan sebagainya. Dari segi ketaatan dalam menjalankan ajaran-ajaran agama seperti shalat, puasa, dan lain sebagainya dapat dikatakan baik. Indikasi tersebut disampaikan oleh Syamsul Rizal (Kepala Dusun), dapat dilihat pada waktu

shalat Maghrib masyarakat datang ke masjid untuk menunaikan shalat maghrib berjamaah hingga Isya'.

Pada hari jumat kaum laki-laki menunaikan shalat jumat berjamaah baik dimasjid maupun dimusholla. Eksistensi masjid dan musholla di dusun tersebut dikatakan baik, tidak hanya untuk menjalankan perintah agama, seperti shalat saja, dapat dilihat seminggu sekali diadakan pengajian bapak-bapak setiap malam jumat, dan sore harinya diadakan pengajian ibu-ibu di masjid dan musholla. Masjid dan musholla juga dipergunakan juga sebagai tempat perkumpulan remaja masjid dan perayaan hari besar Islam, seperti Maulid Nabi Muhammad SAW dan Isra' Mi'raj⁶⁸.

⁶⁸ Erma Susilawati, *Wawancara*, 23 Mei 2015.

BAB IV

SISTEM DAN URGENSI TRANSAKSI JUAL BELI TANAH BAHAN BAKU *BUND WALL* ANTARA *SUPPLIER* PT. PERTAMINA DENGAN WARGA DUSUN TALANG TENGAH KECAMATAN RAMBUTAN

A. Sistem Transaksi

Mengenai adanya transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall*, untuk melindungi tanki dari kebocoran yang disebabkan karena berbagai faktor yaitu faktor alam, dan faktor manusia. Didalam hal pembuatan *Bund Wall* memerlukan bahan baku tanah yaitu tanah merah karena berstruktur padat, serta bahan-bahan tambahan seperti rumput gajah, papan, kayu sento, paku, dan lory. Tanah berfungsi sebagai tembok pelindung tanki yang ditumpukkan keatas, sedangkan rumput gajah berfungsi memperkuat tumpukkan tanah agar tidak jatuh kebawah. Kemudian bahan-bahan lainnya untuk mempermudah pengerjaan *Bund Wall*.

Tanah yang digunakan berjenis tanah merah, karena struktur tanah ini padat⁶⁹. Salah seorang supir angkut (responden) mengatakan, pelaksanaan pembelian tanah ini dilakukan didusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan Kabupaten Musi Banyuasin. Pembelian tanah ini dengan cara *supplier* memesan terlebih dahulu kepada supir angkut tanah.⁷⁰ Tanah-tanah yang dijual merupakan

⁶⁹ Irwandi, *Wawancara*, 26 Mei 2015.

⁷⁰ Hasan, *Wawancara*, 26 Mei 2015.

milik sendiri yang dibelinya dari orang sukodarmo. Tanah yang dijual berbentuk tanah galian yang umumnya digunakan sebagai tanah untuk menimbun⁷¹. Jenis-jenis tanah yang dijual yaitu tanah merah, tanah puru, tanah humus dan tanah pasir⁷². Harga tanah yang dijual tergantung pada jenis angkutan:

TABEL 4.1

DATA HARGA-HARGA TANAH

No	Jenis Tanah	Harga Jenis Mobil	
		Dum Truck	Pick Up
1.	Tanah Merah	Rp. 90.000,00	Rp. 70.000,00
2.	Tanah Puru dan Humus	Rp. 90.000,00	Rp. 70.000,00
3.	Tanah Pasir	Rp. 80.000,00	Rp. 60.000,00

Sumber: Mukhlis, *Wawancara*, 25 Mei 2015

Supir angkut tanah membeli tanah-tanah tersebut dengan cara tanah dikeruk dengan menggunakan mobil keruk atau exapator, kemudian supir membayar secara tunai ke kasir. Dalam hal ini pihak penjual tanah tidak menerima pembayaran tidak tunai (utang) terlebih dahulu, hal ini karena pihak penjual takut jika supir angkut tanah macet dalam hal pembayaran tanah yang menyebabkan pihak penjual tanah rugi. Kasir menerima upah dari penjual tanah,

⁷¹ Mukhlis, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

⁷² Mukhlis, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

upah tersebut tergantung dari berapa banyak tanah-tanah yang terjual⁷³. Sedangkan, supir keruk atau supir exapator mendapatkan upah dari perusahaan mobil tersebut, dimana mobil keruk atau exapator tersebut di sewa dari salah satu perusahaan alat berat.

Supir angkut tanah membeli tanah tersebut seharga Rp. 90.000,00, lalu dijual ke *Supplier* Rp. 270.000 setiap satu dum truck. Supir angkut biasa mengangkut tanah lebih kurang 1-5 kali sehari, bahkan bisa lebih jika banyak pesanan. *Supplier* hanya membeli tanah dengan jenis tanah merah, apabila salah dalam pembelian tanah maka pihak Pertamina tidak akan membayar *Supplier* dan pengerjaan *Bund Wall* tidak diterima⁷⁴. Dalam hal ini, terkadang supir angkut salah dalam pengambilan tanah, kemungkinan karena jenis tanah merah ini sering bergabung dengan tanah puru pada saat pengerukkan. Apabila kesalahan ini terjadi maka pihak penjual tanah tidak menerima pengembalian tanah. Akibatnya, pihak *Supplier* yang menanggung kerugian, kerugian ini dapat dilihat dari pembayaran kepada supir angkut, dan apabila ini sering terjadi PT. Pertamina tidak akan membayar *Supplier* tersebut⁷⁵.

Dalam transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* ini sama dengan jual beli pada umumnya, yaitu dilakukan antara penjual dan pembeli. Barang yang diperjual belikan berupa tanah timbunan, tanah ini merupakan milik sendiri. Jual beli pun dilakukan atas dasar suka sama suka. Dari segi kemanfaatan, tanah

⁷³ Mukhlis, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

⁷⁴ Antoni, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

⁷⁵ Irwandi, *Wawancara*, 25 Mei 2015.

tersebut berfungsi sebagai pelindung tanki minyak PT. Pertamina yang sifatnya mudah terbakar. Dari segi kerugian, dalam transaksi jual beli ini salah satu pihak terkadang dirugikan yang disebabkan oleh pihak supir angkut. Hal ini akan berdampak pada tidak diterimanya hasil pengerjaan *Bund Wall*, apabila hasilnya tidak sesuai keinginan PT. Pertamina. Didalam pasal 3 (g) "*bilamana tidak terjadi kecocokan peralatan kerja antara lain jumlah, jenis, maupun spesifikasi, maka kontraktor wajib menggantinya dengan peralatan yang dikehendaki (sesuai KAK) dan semua biaya menjadi tanggung jawab kontraktor*"⁷⁶.

Hal ini sering terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, supir angkut tidak bisa mengembalikan tanah dikarenakan pihak penjual tanah tidak menerima pengembaliannya. Didalam jual beli tanah ini dengan cara dua akad, akad yang pertama antara supir angkut tanah dengan pihak penjual tanah, kemudian akad yang kedua antara supir angkut tanah dengan *Supplier*. Dengan adanya transaksi jual beli tanah ini, maka memudahkan *Supplier* dalam mendapatkan tanah-tanah untuk keperluan bahan baku *Bund Wall*. Sedangkan, supir angkut mendapatkan hasil dari penjualan tanah tersebut yang berupa keuntungan. Transaksi jual beli tanah untuk keperluan bahan baku ini tidak memakai sistem pembayaran hutang melainkan dengan cara tunai.

Dari hasil wawancara beberapa orang yang terlibat dalam jual beli tanah tersebut dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah untuk keperluan bahan baku

⁷⁶ KAK (Perbaikan *Bund wall* Tanki 222 Area Oil Movement Kilang Sungai Gerong RU III), *Pasal 3 Jenis, Jumlah, Dan Spesifikasi Peralatan Dan Material Yang disediakan Kontraktor*, hlm. 3.

Bund Wall ini menjadi salah satu mata pencaharian yang biasa di masyarakat Dusun Talang Tengah, serta barangnya berupa tanah yang dapat diambil manfaatnya. Akan tetapi tidak sesuai dengan hukum jual beli. Jual beli ini termasuk jual beli yang diperbolehkan, karena jual beli ini sama dengan jual beli umumnya, ada penjual dan pembeli, barang yang diperjual belikan berupa tanah timbunan. Tanah ini milik sendiri, dan transaksi terjadi dengan dasar suka sama suka diantara keduanya. Namun ada yang dilarang, jual beli tanah ini terkadang merugikan salah satu pihak, seharusnya terdapat perjanjian terlebih dahulu mengenai apabila salah dalam pengembalian tanah timbunan.

B. Tinjauan Fiqh Muamalah

Berdasarkan permasalahan diatas tentang transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* berkaitan dengan masalah yang diperbolehkan maupun yang dilarang dalam syari'at Islam. Jual beli adalah *al-Bai'*, *at-tijarah*, *al-mubadalah* yaitu menjual, menganti, dan menukar. Jadi, jual beli merupakan pertukaran sesuatu yang baik berupa harta dengan sesuatu yang lain dengan dasar suka sama suka dan unsur kerelaan dari kedua belah pihak. Jual beli hukumnya diperbolehkan sesuai dengan Firman Allah SWT dalam Surah Al-Baqarah 275:

...واحل الله البيع و حرم الربوا..

Melalui jual beli semua kebutuhan manusia terpenuhi, manusia sebagai makhluk sosial saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup demi tercapai kemajuan didalam kehidupannya. Islam mempunyai landasan hukum yaitu Al-

Quran, Hadist, dan Ijma' yang berisi peraturan-peraturan amaliyah yang mengatur kehidupan masyarakat termasuk didalam hal jual beli.

سئل النبي صلى الله عليه وسلم: اي الكسب اطيب؟ فقال: عمل الرجل بيده و
كل بيع مبرور (رواهالبزار و صحه الحاكم عن رفاعه ابن الرافع)

Maksud *mabrur* dalam hadis diatas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain, Jual beli harus dipastikan saling meridhoi. Allah telah mengajarkan kepada ummat manusia agar melakukan transaksi jual beli secara baik yang diatur oleh Al-Quran, Hadist yang menjelaskan tentang jual beli dan syarat-syarat jual beli.

Nabi SAW ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik beliau menjawab seorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang diberkati, Dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan cara yang jujur dan saling meridhoi diantara keduanya, bebas dari unsur merugikan, penipuan. Jual beli sangatlah penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, karena jual beli ini mempermudah proses dalam pemenuhan kebutuhan manusia. Selain itu, upaya untuk saling memenuhi kebutuhan juga untuk mencari keuntungan yang didapat dari hasil jual beli tersebut. Terkadang faktor keuntungan ini mendorong manusia untuk melebihi batas kewajaran demi untuk mendapatkannya hingga tidak memperdulikan orang lain.

Jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* ini merupakan tanah salah satu masyarakat dusun Talang Tengah yang menjual tanahnya untuk keperluan bahan baku *Bund Wall* ke *Supplier* PT. Pertamina dengan melalui supir angkut tanah.

Pelaksanaan atau mekanisme transaksi jual beli tanah ini ada hal yang menarik untuk diteliti dimana pihak *supplier* membeli tanah untuk keperluan bahan baku *Bund Wall* yang tanahnya didapat oleh supir angkut didusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan. Dalam transaksi tersebut pihak supir angkut membeli dengan cara tunai kepada penjual tanah. Kemudian supir angkut menjual kembali ke *Supplier* dengan perubahan harga jual. Terkadang, supir angkut tanah ini salah mengambil tanah atau tanah tidak sesuai dengan yang dipesan *Supplier*, yang menimbulkan akibat tanah tersebut tidak bisa dikembalikan.

Dalam perdagangan ini ada yang membawa hubungan baik dan ada yang bertentangan. Bahwasannya yang membawa hubungan baik pihak PT. Pertamina mendapatkan bahan baku yang dapat diambil manfaatnya untuk kepentingan perlindungan tanki apabila terjadi kebocoran. Sedangkan, yang bertentangan dengan Syari'at Islam adanya salah satu pihak yang dirugikan apabila salah dalam pengambilan material tanah timbunan, yang dapat berakibat tidak diterimanya proses pengerjaan *Bund Wall*. Apabila barang yang dijual itu tidak diketahui atau karena ada unsur merugikan salah satu pihak, yang berdampak menimbulkan perselisihan antara pihak penjual dan pembeli. Cara ini dilarang oleh Rasulullah SAW, dalam jual beli apabila salah satu pihak mengalami kerugian. Jual beli hendaknya dilakukan dengan unsur adil, dan suka sama suka, sehingga mendapatkan keberkahan dari Allah SWT.

Jual beli yang dilakukan itu adalah jual beli yang tidak dibenarkan oleh hukum Islam, karena terdapat unsur yang merugikan dan menyebabkan

perselisihan antara pihak yang melakukan jual beli. Berdasarkan Firman Allah SWT An-Nisa': 29:

ياايها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون تجارة عن تراض
منكم...

Penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi jual beli seharusnya dengan jalan berlaku suka sama suka diantara kamu. Jual beli haruslah berlaku adil dan mengatakan yang sejujurnya, jangan berdusta dan menghilangkan berkah jual beli. Adapun syarat-syarat jual beli yang sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan oleh jumbuh ulama yaitu tidak dalam keterpaksaan, dan menyangkut harga barang. Terdapat pada bab II tentang syarat jual beli:

- 1) Syarat terjadinya akad, yaitu akad harus dilakukan oleh orang yang mumayiz dan dengan sadar.
- 2) Syarat pelaksanaan akad, yakni yang berkaitan dengan benda yang akan dijual (milik sendiri atau milik orang lain).
- 3) Syarat sah akad, yang berkaitan dengan kondisi barang, seperti kecacatan barang, ketidakjelasan, keterpaksaan, pembatasan dengan waktu, penipuan, kemudharatan, persyaratan yang merusak, dan harga barang.

Maka dengan adanya rukun dan syarat jual beli diatas apabila dalam praktek jual beli sudah sesuai dengan yang dianjurkan, maka praktek jual beli tersebut diperbolehkan. Apabila terdapat unsur yang tidak ada unsur kebaikan didalamnya, maka jauhilah dari suatu jual beli yang meliputi unsur ketidakjelasan,

menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Karena hal tersebut dilarang untuk bermuamalah khususnya, dan oleh agama umumnya.

TABEL 4.2
KESESUAIAN MEKANISME JUAL BELI TANAH DALAM
TINJAUAN FIQH MUAMALAH

No	Mekanisme Jual Beli	Tinjauan Fiqh Muamalah	Keterangan
1.	Kerugian yang diterima oleh salah satu pihak	Tidak sesuai	“Nabi SAW ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab,”seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur.” (HR. Bajjar dari Rifa’ah Ibn Rafi’)
2.	Terdapat cacat pada barang yang menimbulkan kerugian.	Sesuai	Berdasarkan QS. An-Nisa’: 29 “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”
3.	Kuntungan yang diterima	Sesuai	“jual beli harus dipastikan salingg meridhoi.” (HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah)
4.	Jual beli atas dasar suka sama suka (kerelaan)		Berdasarkan QS. An-Nisa:29 “kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku

			dengan suka sama-suka di antara kamu.”
--	--	--	--

Berdasarkan tabel diatas tentang transaksi jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *Supplier* PT. Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan ditinjau dari Fiqh Muamalah yang sesuai dengan syari'at Islam yaitu jual beli tanah ini merupakan milik sendiri, dilakukan atas dasar suka sama suka dari keuntungan yang diperoleh. Kemudian, belum sesuai dengan syari'at Islam, karena jual beli ini mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian dan terdapat kesalahan (cacat) pada barang yang dipesan serta barang tersebut tidak bisa dikembalikan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Sistem jual beli tanah bahan baku *Bund Wall* antara *Supplier* PT Pertamina dengan warga Dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan menggunakan sistem transaksi tunai dengan menggunakan beberapa kriteria sebagai berikut:
 - a. Didalam akadnya jual beli tanah ini dengan cara dua akad, akad yang pertama antara supir angkut tanah dengan pihak penjual tanah, kemudian akad yang kedua antara supir angkut tanah dengan *Supplier*. Pada saat akad kedua terjadi perubahan harga.
 - b. Penjual tidak menerima pembayaran dengan angsuran atau hutang, dikarenakan penjual tanah takut jika supir angkut tanah macet dalam hal pembayaran tanah yang menyebabkan kerugian.
 - c. Tanah yang tidak sesuai dengan yang diinginkan tidak bisa untuk dikembalikan.
2. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap jual beli tanah tersebut berkaitan dengan masalah yang diperbolehkan maupun yang dilarang dalam syariat Islam dengan berbagai alasan yang dikaji dalam pemikiran ulama bidang muamalah sebagai berikut:
 - a. Barang yang diperjual belikan merupakan milik sendiri bukan milik orang lain. Barang yang diperjual belikan bersih materinya, bukan barang yang

dilarang untuk diperjual belikan. Penjual dan pembeli melakukan jual beli tersebut dengan unsur keridhaan mengenai keuntungan yang diperoleh.

- b. Hal yang tidak sesuai dengan hukum jual beli karena menentukan dua akad dan dua harga dalam satu barang yang diperjual belikan, meskipun kemudharatannya dilakukan atas dasar suka sama suka. Kemudian, Tanah yang tidak sesuai dengan yang diinginkan tidak bisa untuk dikembalikan, meskipun dalam hal ini salah satu pihak mengalami kerugian. Cara ini dilarang oleh Rasulullah SAW, dalam jual beli apabila salah satu pihak mengalami kerugian, jual beli hendaknya dilakukan dengan unsur adil, dan suka sama suka sehingga mendapatkan keberkahan dari Allah SWT.

B. SARAN

1. Agar transaksi dalam jual beli tanah untuk bahan baku *bund wall* antara *supplier* PT. Pertamina dengan warga dusun Talang Tengah Kecamatan Rambutan menggunakan kwitansi yang dapat dipertanggungjawabkan.
2. PT Pertamina sebaik juga ikut menilai dan mengevaluasi atas pembelian tanah tersebut termasuk evaluasi dalam bina lingkungan. Adanya kompensasi yang berimplikasi untuk peningkatan ekonomi masyarakat.