

juga sudah ditentukan dan barang yang diperjualbelikan juga bukan merupakan barang yang diharamkan oleh syara'. Jadi mekanisme pembayaran yang dilakukan oleh PT. KSM Center sudah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan di atas.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Tata Cara Jual Beli “Bank Tanah” yang Belum dimiliki

Jual beli baru dapat dilaksanakan atau bisa dikatakan sah apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli, yakni barang itu milik sendiri (bukan milik orang lain atau hak orang yang terkait dengan barang itu).

Tata cara dalam jual beli “Bank Tanah” ini, pihak PT. KSM Center mencari suatu kawasan yang dianggap strategis, kemudian mencari tahu pemilik tanah dan selanjutnya membuat pengajuan pembelian tanah kepada pemilik dengan pembayaran jatuh tempo selama 3 bulan. Setelah mendapat persetujuan dari pemilik tanah, tanah yang luasnya 9285 m² dengan harga 1 Milyar tersebut di petak menjadi beberapa kavling yang kemudian ditawarkan kepada masyarakat yang berminat. Setelah jatuh tempo 3 bulan dan tanah kavling hampir terjual semua, PT. KSM Center membayar kepada pemilik tanah secara tunai. Jadi waktu pelaksanaan jual beli tanah kavling kepada pembeli tanah tersebut masih atas nama pemilik asli dan sertifikat

tanah juga masih ditangan pemilik asli. Jual beli seperti ini disebut juga dengan jual beli *al-fuḍuli*.

Saat ini banyak sekali terjadi diantara kita jual beli semacam ini. Akan tetapi kebanyakan orang tidak memperhatikan hukum dari jual beli tersebut. Dilihat dari sah ataupun tidaknya. Ada yang berpendapat bahwa bai' *al-fuḍuli* termasuk jual beli yang dilarang. Jika dilihat dari 'illahnya yaitu menjual atau membeli barang yang bukan miliknya atau menjual barang yang bukan dalam wilayah kekuasaannya jelas ada sesuatu yang membuat cacat di dalam transaksi tersebut. Karena salah satu syarat barang di dalam jual beli adalah milik sendiri, bukan milik orang lain.

Dalam memenuhi sahnya sebuah transaksi harus terpenuhi dua syarat yaitu:

Pertama, hak pemilikan dan hak wewenang. Hak milik adalah hak memiliki barang dimana hanya orang yang memilikinya yang mampu berkuasa penuh atas barang itu selama tidak ada halangan syar'i. Sedangkan hak wewenang adalah kekuasaan resmi yang diberikan oleh agam agar bisa melegalkan maupun melakukan sebuah transaksi. Inti syarat ini adalah hendaknya barang yang dijual adalah hak milik penjual sehingga transaksi tidak bisa terlaksana bila dilakukan oleh *fuḍuli* (orang yang mencampuri

berwenang tidak ada suatu kerelaan atau izin, maka jual beli tersebut tidaklah sah.

Mazhab Hanafi memberikan syarat-syarat untuk mengizinkan transaksi *al-fuduli* yakni:

- Pada saat *fuduli* mengadakan transaksi, ia mendapatkan izin untuk melakukan transaksi itu. Artinya, siapa pun yang bisa menyatakan transaksi dengan sendirinya, karena hartanya diperbolehkan dengan adanya izin melakukan transaksi pada saat itu dan setelah dilaksanakannya transaksi. Adapun orang yang tidak diperbolehkan itu maka ia tidak memiliki izin pada saat transaksi. Sedangkan izin diwaktu mendatang bisa saja terjadi dan juga tidak.
- Hendaknya legalitas izin itu diberikan pada saat adanya penjual, pembeli, pemilik, dan barang. Dengan demikian, jika izin itu diberikan setelah salah satu dari unsur-unsur tadi hilang atau meninggal, maka transaksi dianggap batal dan perizinan dianggap tidak bermanfaat sama sekali. Karena perizinan pada intinya adalah tindakan dalam melakukan transaksi, maka transaksi pun harus ada. Sedangkan keberadaan transaksi sangat tergantung pada adanya kedua belah pihak dan barang itu sendiri.
- Tidak boleh memberlakukan transaksi atas seorang *fuduli* jika orang yang bersangkutan menolaknya.¹²

Adapun menurut Maliki, mereka berpendapat bahwa secara umum transaksi yang dilakukan oleh *fuduli* baik penjualan maupun pembelian adalah sah dan tertanggungkan pada izin orang yang bersangkutan. Jika orang yang bersangkutan menyetujuinya, maka transaksi itu berlaku. Dan jika tidak menyetujuinya, maka tidak berlaku. Alasanya, karena persetujuan yang

¹² Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. *Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, Cet. 1, 2011), 52.

diberikan oleh pihak yang bersangkutan sama dengan izin atau surat perwakilan sebelum transaksi dilakukan.¹³

Adapun Hanbali mengatakan bahwa transaksi seorang *fuḍuli* tidak sah secara mutlak, baik penjualan maupun pembelian, atau juga selain jual beli meskipun diizinkan oleh orang yang bersangkutan.¹⁴ Sedangkan Ulama Syafi'iyah dan Dzahiriyah berpendapat bahwa disyaratkan pada barang yang akan dijual harus menjadi milik orang yang akan melangsungkan transaksi. Dengan demikian, jual beli seorang *fuḍuli* batal sejak awal dan izin orang pihak ketiga tidak mempunyai pengaruh hukum.¹⁵ Dalil mereka adalah hadits yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dan Tirmidzi, hadits ini menurutnya hasan. Nabi saw. bersabda:

لَا يَبِيعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أحمد بن حنبل وأبو داود و الترميذي و النسائي)

Artinya: “Tidak (sah) jual beli, kecuali sesudah dimiliki sendiri.”¹⁶

Pendapat dari Ulama' Syafi'iyah, al-Dzohiriyah dan Hanabilah diatas lebih bersifat tekstual, karena kejelasan benda atau barang yang diperjualbelikan adalah merupakan syarat sahnya jual-beli. Di dalam bai' *al-*

¹³ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. *Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, Cet. 1, 2011), 51.

¹⁴ *Ibid.*, 51.

¹⁵ *Ibid.*, 52.

¹⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2004), 55.

*sebagainya) tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.*¹⁷

Pembelian tanah dari pemilik ke PT. KSM Center yang tidak secara tunai maka akan berakibat terjadinya perjanjian pengikatan jual beli antara pemilik dengan PT. KSM Center di hadapan notaris yang mana berfungsi sebagai alat bukti karena memang tujuan utama membuat surat atau akta perjanjian pengikatan jual beli itu diperuntukkan dan dipergunakan sebagai alat bukti terhadap kesepakatan para pihak yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Kemudian apabila timbul sengketa atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut, sejak semula telah tersedia surat atau akta untuk membuktikan kebenaran terhadap kesepakatan mereka.

Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh PT. KSM Center dengan pembeli termasuk ke dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dibawah tangan karena kesepakatan perjanjian tersebut hanya dilakukan antara PT. KSM Center dengan pembeli dan dibuat bukan di depan notaris, yang berfungsi untuk meyakinkan pembeli bahwa tanah kavling yang diperjualbelikan memang benar-benar dalam proses pengalihan hak milik dari pemilik asli tanah kepada PT. KSM Center.

¹⁷ Departemen Agama RI, *al-Quran dan Terjemahnya* (Jakarta: PT. Arga Printing, 2008), 56.

Jadi jelaslah dengan adanya tulisan dapat dijadikan alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari, karena segala sesuatu akan terjadi yang mana manusia hanya bisa merencanakan.

Penulisan dan persaksian dalam Islam merupakan sistem administrasi bermuamalah secara umum. Dalam jual beli, Islam juga menganjurkan dalam pelaksanaan tergantung pada kesepakatan bersama, yakni kedua belah pihak saling merelakan tidak ada yang merasa dirugikan. Begitu halnya dengan jual beli tanah kavling yang terjadi di PT. KSM Center Kabupaten Lamongan antara pihak penjual dan pembeli saling merelakan, ridha dan kedua belah pihak juga tidak ada yang merasa dirugikan.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa pengurusan perjanjian pengikatan jual beli “bank Tanah” oleh PT. KSM Center di kabupaten Lamongan adalah sesuai dengan ketentuan hukum Islam.