

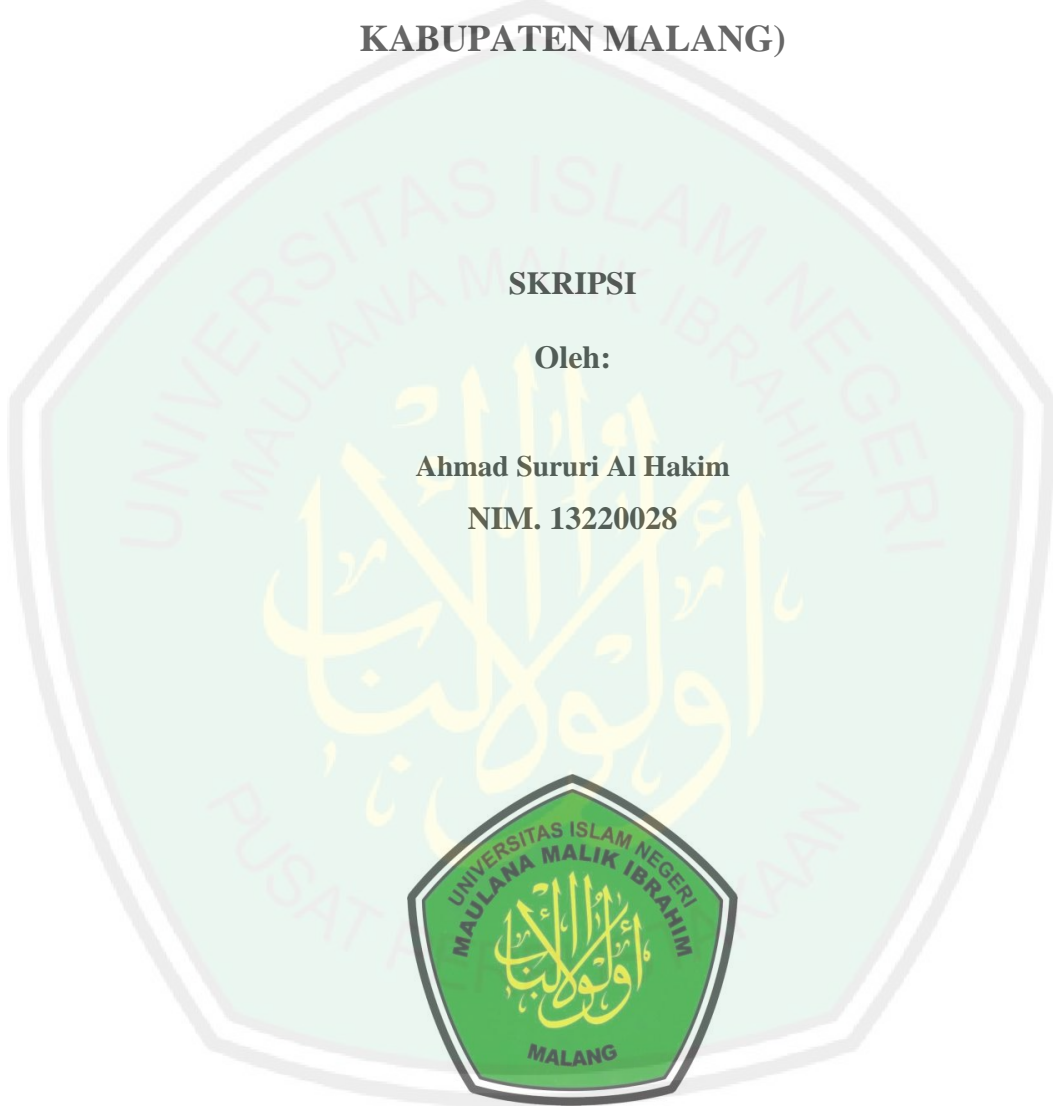
**SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PERTAMBANGAN
ANTARA WARGA DENGAN PERUSAHAAN TAMBANG
(STUDI DI DESA SEGARAN KECAMATAN GEDANGAN
KABUPATEN MALANG)**

SKRIPSI

Oleh:

Ahmad Sururi Al Hakim

NIM. 13220028



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2018

SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PERTAMBANGAN
ANTARA WARGA DENGAN PERUSAHAAN TAMBANG
(STUDI DI DESA SEGARAN KECAMATAN GEDANGAN
KABUPATEN MALANG)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Disusun Oleh:

Ahmad Sururi Al Hakim

NIM. 13220028



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARI'AH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2018

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PERTAMBANGAN
ANTARA WARGA DENGAN PERUSAHAAN TAMBANG
(STUDI DI DESA SEGARAN KECAMATAN GEDANGAN KABUPATEN
MALANG)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan refrensinya secara benar. Jika kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka Skripsi dan gelar Sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 29 November 2018

Penulis



Ahmad Sururi Al Hakim
NIM 13220028

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan menegosiasikan skripsi saudara Ahmad Sururi Al Hakim NIM 13220028 Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK PERTAMBANGAN ANTARA WARGA
DENGAN PERUSAHAAN TAMBANG (STUDI DI DESA SEGARAN
KECAMATAN GEDANGAN KABUPATEN MALANG)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji Majelis Dewan Penguji.

Malang, 12 November 2018

Mengetahui

Ketua Jurusan

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.H.I
NIP. 197408192000031002



Musleh Herry, S.H. M.Hum
NIP. 196807101999031002

BUKTI KONSULTASI

Nama: : Ahmad Sururi Al Hakim
NIM : 13220028
Jurusan : Hukum Bisnis Syari'ah
Pembimbing : Musleh Herry, S.H. M.Hum
Judul Skripsi : Sewa Menyewa Tanah untuk Pertambangan antara Warga dengan Perusahaan Tambang (Studi di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang).

NO	Tanggal	Isi Konsultasi	Paraf
1	21 Maret 2018	Proposal skripsi	
2	25 Juli 2018	Revisi BAB I	
3	30 Agustus 2018	Revisi BAB II	
4	03 September 2018	Revisi BAB III	
5	10 September 2018	Revisi BAB IV	
6	29 Oktober 2018	Revisi BAB IV	
7	09 November 2018	Revisi BAB V	
8	14 November 2018	Pedoman Wawancara	
9	15 November 2018	Abstrak	
10	22 November 2018	ACC BAB I, II, III, IV, V	

Mengetahui,

Ketua Jurusan



Dr. Fakhruddin, M.H.I
NIP. 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

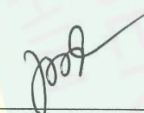
Dewan Penguji Skripsi saudara Ahmad Sururi Al Hakim NIM 13220028,
Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PERTAMBANGAN
ANTARA WARGA DENGAN PERUSAHAAN TAMBANG
(STUDI DI DESA SEGARAN KECAMATAN GEDANGAN KABUPATEN
MALANG)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai

Dosen Penguji:

1. Dra. Jundiani, SH, M. Hum
NIP. 196509041999032001

()
Penguji Utama

2. Dr. Noer Yasin, M. HI.
NIP. 196111182000031001

()
Ketua

3. Musleh Herry, S.H. M.Hum
NIP. 196807101999031002

()
Sekretaris

Malang, 27 Desember 2018

Dekan



Dr. Saifallah, SH.,M.Hum
NIP. 196512052000031001

MOTTO

“Tuhan tidak menuntut kita untuk sukses. Tuhan hanya menyuruh kita
berjuang tanpa henti.” -Cak Nun-



PEDOMAN TRANSLITASI

Dalam karya ilmiah ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut¹:

A. Konsonan

ا	= tidakdilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= ts	ع	= ‘ (koma menghadap keatas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= <u>h</u>	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l
ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n

¹Berdasarkan Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah. Tim Dosen Fakultas Syariah UIN Maliki Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: Fakultas Syariah UIN Maliki, 2012), h. 73-76.

س	= s	و	= w
ش	= sy	هـ	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma (‘) untuk mengganti lambang “ع”.

B. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”.

Sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = , misalnya قال menjadi qala

Vokal (i) panjang = , misalnya قيل menjadi qila

Vokal (u) panjang = , misalnya دون menjadi duna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i” melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga dengan suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = لو misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = بي misalnya خير menjadi khayrun

C. Ta' Marbthah (ة)

Ta' Marbûthah(ة) ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalatilī al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "t" yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

D. Kata Sandang dan lafdh al-Jallah

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh jal lah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

Contoh:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. *Billâh 'azza wa jalla*.

E. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut:

“... Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat diberbagai kantor pemerintah.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabb al-Alamin, la Hawla wala Quwwat illa bi Allah al-Aliyy al-adhim, dengan rahmat-Nya serta hidayah-Nya penulis skripsi yang berjudul SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PERTAMBANGAN ANTARA WARGA DENGAN PERUSAHAAN TAMBANG (STUDI DI DESA SEGARAN KECAMATAN GEDANGAN KABUPATEN MALANG)

Dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan Jiwa. Tak lupa shalawat serta salam kita haturkan kepada sebaik-baiknya makhluk Allah yaitu baginda Nabi Muhammad SAW sang revolusioner dunia yang membawa kita menuju jalan kebenaran yaitu Islam.

Selanjutnya penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari upaya dan bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, dengan segala rasa kerendahan hati penulis haturkan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M. Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Maik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, SH.,M.Hum Selaku Dekan Fakultas Syariah Universtas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I. Selaku Ketua Jurusan Hukum Keluarga Islam Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Terima kasih kepada Dr. Noer Yasin, M. HI., H. Musleh Herry, SH, M.Hum, Dra. Jundiani, SH, M.Hum, yang berkenan memberikan waktu

untuk melakukan ujian skripsi dan memberikan perbaikan serta saran terhadap skripsi ini.

5. Musleh Herry, S.H. M.Hum. selaku Dosen Pembimbing, beribu-ribu ucapan terimakasih penulis haturkan atas waktu yang telah beliau berikan untuk bimbingan, arahan serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Dr. M. Nur Yasin, M. Ag. Selaku Dosen Wali Penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
7. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala_Nya yang sepadan kepada beliau semua.
8. Terimakasih kepada kedua orang tua penulis, Bapak Mahfud Ansori dan ibunda Masruroh serta adik – adikku Lia Faizatil Husna, dan Dinda Ruhmayya Mahamida yang telah mendukung secara penuh baik dukungan moril maupun materil serta Do`a yang tiada henti untuk saya, karena tiada kata seindah lantunan Do`a yang paling khusyuk selain Do`a yang terucap dari orang tua.
9. Terima Kasih yang sebesar-besarnya saya ucapkan kepada seluruh teman-teman, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan

mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini. Dengan perjuangan dan kebersamaan kita pasti bisa. Terima kasih juga telah memberikan semangat, motivasi, kritikan, dan saran terhadap pembuatan skripsi ini, sehingga skripsi ini bisa selesai.

Malang, 29 November 2018

Penulis

Ahmad Sururi Al Hakim
NIM 13220028

ABSTRAK

Ahmad Sururi Al Hakim. 13220028, 2018. **Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertambangan Antara Warga Dengan Perusahaan Tambang (Studi di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang)**. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
Pembimbing : Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Kata Kunci : SEWA MENYEWAN, PERTAMBANGAN, WARGA, PERUSAHAAN TAMBANG

Pertambangan yang dilakukan masyarakat Desa Segaran merupakan pertambangan Batu Kapur. Terjadi perjanjian sewa menyewa tanah antara masyarakat sebagai pemilik tanah dengan pemilik tambang. Pada praktiknya pemilik tambang menambang melebihi batas yang disepakati sehingga merugikan pihak pemilik tanah yang lain dan tidak membayar kompensasi atas pelanggaran tersebut.

Skripsi ini mengangkat dua rumusan masalah: (1) Bagaimanakah bentuk akad dan perlindungan hukum antara warga dan perusahaan tambang dalam kasus sewa menyewa tanah untuk pertambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang? (2) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap akad penambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang?. Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan dan menganalisis tentang sewa menyewa tanah dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang dirugikan.

Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat. Penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan di dukung oleh data hasil observasi, wawancara, serta dokumentasi. Metode pengolahannya yakni, editing, klasifikasi, verifikasi, analisis, dan penarikan kesimpulan.

Perjanjian sewa menyewa tersebut menggunakan lisan atas dasar saling percaya, mengenai syarat perjanjian para pihak telah memenuhinya sesuai KUH Perdata. Tetapi, dalam mengaplikasikan perjanjian tersebut salah satu pihak melakukan tindakan melawan hukum dan wanprestasi dengan tidak membayar ganti rugi, sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Pihak yang dirugikan telah mendapatkan perlindungan hukum sesuai undang-undang yang berlaku yaitu, pembayaran ganti rugi yang diinginkan. Secara hukum Islam, syarat dan rukun dari perjanjian sewa menyewa tersebut para pihak telah memenuhinya, sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut sah secara hukum Islam.

ABSTRACT

Ahmad Sururi Al Hakim. 13220028, 2018. **Rent to Rent Land for Mining Between Residents and Mining Companies (Study in Segaran Village, Gedangan District, Malang Regency)**. Thesis. Syari'ah Business Law Department, Shari'ah Faculty, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang.
Advisor: Musleh Herry, S.H., M.Hum.

Keywords : land rent, mining, occupants, mining companies

Mining carried out by the people of Segaran Village is a Cretaceous mining. There was a lease agreement between the community as a land owner and the mine owner. In practice the mine owner has exceeded the agreed limits so that it harms other landowners and does not pay compensation for these violations.

This thesis raises two formulations of the problem: (1) What is the form of contract and legal protection between residents and mining companies in the case of leasing land for Cretaceous mining in Segaran Village, Gedangan District, Malang Regency? (2) What is the review of Islamic Law on the Cretaceous mining contract in Segaran Village, Gedangan District, Malang Regency? This study aims to describe and analyze land leasing and legal protection for the injured landowners.

The author uses the type of juridical empirical research that looks at legal aspects in social interaction in society. The author uses a qualitative descriptive approach supported by data from observations, interviews, and documentation. The processing methods are, editing, classification, verification, analysis, and conclusion.

The lease agreement uses oral basis on the basis of mutual trust, regarding the terms of the agreement the parties have fulfilled in accordance with the Civil Code. However, in applying the agreement, one of the parties committed an act against the law and default by not paying compensation, thus causing harm to another person. The aggrieved party has received legal protection in accordance with the applicable law, namely, the payment of the desired compensation. In Islamic law, the terms and conditions of the lease agreement the parties have fulfilled, so that the lease agreement is valid under Islamic law.

ملخص البحث

احمد سروري الحكيم. ٢٠٢٨، ١٣٢٢، ٢٠١٨. الإجارة الأرضي للتعدين بين السكان مع الشركات التعدين (دراسة في قرية سكاران كادانغان مالانج). البحث الجامعي. قسم الاقتصادية الشرعية، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية، مالانج. المشرفة: مصلح هيري، الماجستير

الكلمات الرئيسية: الإجارة الأرضي والتعدين السكان والشركات التعدين
 التعدين الذي يقيم مجتمع قرية سكاران هو التعدين الحجر الجيري. كان هناك اتفاق الاجارة بين المجتمع كمالك الأرض ومالك المنجم. وعمليا، تجاوز مالك المنجم ينتزع الحدود المتفق عليه حتى يؤدي مالك الأرضي الآخر ولا يدفع تعويضا عن هذه الانتهاكات.
 الصيغتان المشكلتان هما: (١) ما شكل العقد والحماية القانونية بين السكان وشركات التعدين في حالة اجارة الأرضي للتعدين الحجر الجيري في قرية سكاران كادانغان مالانج؟ (٢) ما المراجعة القانون الإسلامي في عقد التعدين الحجر الجيري في قرية سكاران كادانغان مالانج؟
 يهدف هذا البحث إلى وصف وتحليل اجارة الأرضي والحماية القانونية لمالك الأرضي المصابي استخدم الباحث نوع البحث التحريبي القضائي الذي يتناول الجوانب القانونية في التفاعل الاجتماعي في المجتمع. استخدم الباحث نهجا وصفي نوعيا الذي يدعي ببيانات من الملاحظات والمقابلات والوثائق. طرائق المعالجة هي، التحرير، التصنيف، التحقق، التحليل، والاستنتاج.
 استخدم اتفاق الإجارة بالشفهي على أساس الثقة المتبادلة، فيما يتعلق بشروط الاتفاقية التي التزمت بها الأطراف وفقا للقانون المدني. ومع ذلك، عند تطبيق الاتفاق، ارتكب أحد الأطراف فعلا ضد القانون والتخلف عن السداد بعدم دفع التعويض، مما تسبب في ضرر لشخص آخر. حصل الطرف المتضرر على الحماية القانونية وفقا للقانون المعمول به، أي دفع التعويض المرغوب. في الشريعة الإسلامية، ركن وشروط اتفاقية الإجارة، الأطراف يمكن أن يؤديها حتى اتفاق الإجارة يصح بالشريعة الإسلامية.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
BUKTI KONSULTASI	v
PENGESAHAN SKRIPSI	vi
MOTTO	vii
PEDOMAN TRANSLITASI	viii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis.....	10
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Perjanjian pada umumnya.....	18
1. Definisi Perjanjian	18
C. Asas-asas hukum perjanjian dalam KUH Perdata	20
1. Asas kebebasan berkontrak	20
2. Asas <i>pacta sunt servanda</i>	22
3. Asas Konsensual dari suatu Perjanjian.....	23
4. Asas <i>Obligator</i> dari suatu perjanjian.....	24
D. Syarat-Syarat Perjanjian.....	24
I. Kesepakatan kedua belah pihak.....	25

II.	Kecakapan untuk membuat perjanjian.....	26
E.	Prestasi dan Wan Prestasi dalam Perjanjian	27
F.	Perjanjian Sewa-Menyewa.....	28
1.	Definisi Perjanjian Sewa-Menyewa	28
2.	Jenis Sewa	29
3.	Kewajiban Para Pihak	30
4.	Perihal Resiko dalam Sewa-Menyewa	32
5.	Sewa Tertulis dan Sewa Lisan.....	32
G.	Tanah	33
1.	Pengertiann Tanah	33
2.	Hukum Tanah	35
H.	Pertambangan	35
1.	Pengertian Pertambangan	35
2.	Asas-asas Pertambangan	36
3.	Wilayah Pertambangan	38
1.	Pengertian Wilayah Pertambangan	38
2.	Wilayah Pertambnagan Rakyat (WPR).....	39
I.	Perusahaan Tambang	40
1.	Pengertian Usaha Pertambangan	40
BAB III METODE PENELITIAN.....		41
1.	Jenis Penelitian.....	41
2.	Pendekatan penelitian.....	42
3.	Sumber Data Penelitian.....	43
4.	Metode Pengumpulan Data	45
5.	Metode Pengolaan Data	48
6.	Teknik Analisis Data.....	49
7.	Teknik Pengabsahan Data	51
8.	Pengambilan Kesimpulan.....	52
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		53
A.	Gambaran Umum Desa Segaran	53
1.	Kondisi Geografis.....	53

2. Kondisi Demografis	54
3. Kondisi Ekonomi.....	56
B. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Untuk Pertambangan di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang	58
C. Bentuk Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertambangan Batu kapur serta Perlindungan Hukum Antara Warga dengan Perusahaan Tambang di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang	62
1. Bentuk Akad Sewa Menyewa Tanah untuk Pertambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang	62
2. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Lahan Yang terkena dampak penambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.	75
D. Analisis sewa menyewa Tanah untuk Pertambangan Batu Kapur perspektif Hukum Islam.....	79
BAB V PENUTUP.....	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	95



A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan mu'amalah. Salah satu praktik mu'amalah`adalah sewa-menyewa.

Perjanjian sewa menyewa banyak digunakan oleh masyarakat, karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu baik itu dari pihak penyewa maupun yang menyewakan dapat saling melengkapi kebutuhannya, kedua belah pihak mendapatkan manfaat dan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan pemenuhan kebutuhannya dari benda yang disewa, dan yang menyewakan akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.

Diketahui bahwa membatasi manfaat dari sesuatu yang tidak diketahui tidak dilakukan dalam transaksi tersebut, dalam Sewa menyewa untuk mengerjakan suatu pekerjaan harus ditentukan waktunya, seperti sebulan, setahun, dan lain sebagainya, juga harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.²

Kegiatan sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan yang sangat penting dan sering digunakan di dalam kehidupan masyarakat, meskipun masyarakat Indonesia mayoritas adalah Muslim tetapi pada umumnya pemahaman mereka tentang bermu'amalah yang sesuai dengan syari'at Islam masih sangat minim.

Disinilah Islam mengajarkan sistem sewa-menyewa, dalam bahasa arab sewa-menyewa dikenal *al-ijarah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan cara penggantian dengan sejumlah uang. Sedangkan, dalam ensiklopedia muslim, *ijarah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk

² Abdul Ghafus Anshori, Hukum Perjanian Islam di Indonesia, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010) 73

masa tertentu dengan harga.³ Dalam hukum Islam istilah orang yang menyewakan dikenal *mu'jir*, sedangkan orang yang menyewakan diistilahkan dengan *musta'jir* dan benda yang disewakan dikenal dengan istilah *mu'jir* serta uang sewa atau imbalan atau pemakai manfaat barang disebut *ujrah*.⁴ Salah satu dari mu'amalah adalah sewa-menyewa yang berarti suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk transaksi tolong menolong yang dibolehkan dalam Islam, selama tidak melanggar *syara'* atau tidak menyimpang dari asas-asas yang sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh agama. Orang yang melakukan aktifitas *mu'amalah* berkewajiban mengetahui aturan yang sah, atau hal-hal yang mengakibatkan transaksi tersebut tidak sah. Hal ini dimaksud agar dalam *mu'amalah* dapat berjalan dengan baik dan tidak menimbulkan madharat bagi kedua belah pihak.

Dasar hukum mengenai sewa-menyewa dalam hukum Islam terdapat di dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 233, sebagai berikut:

والوالدات يرضعن أولادهن حولين كاملين ◯ لمن أراد أن يتم الرضاعة ◯
 وعلى المولود له رزقهن وكسوتهن بالمعروف ◯ لا تكلف نفس إلا وسعها ◯
 لا تضار والدة بولدها ولا مولود له بولده ◯ وعلى الوارث مثل ذلك ◯ فإن
 أرادا فصلا عن تراض منهما وتشاور فلا جناح عليهما ◯ وإن أردتم أن
 تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم ما آتيتكم بالمعروف ◯ واتقوا
 الله واعلموا أن الله بما تعملون بصير

³ Abdul Gharur Anshori, pokok-pokok hukum perajanjian Islam Indonesia, (Yogyakarta: Citra Media, 2006) 45

⁴ Abdul Gharur Anshori, pokok-pokok hukum perajanjian Islam Indonesia, (Yogyakarta: Citra Media, 2006) 45

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Perjanjian sewa menyewa diatur juga dalam bab VII buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa Menyewa” pasal 1548 sampai pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUH Perdata yaitu:

“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu benda, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang lain itu disanggupi pembayarannya.”⁵

Sewa-menyewa merupakan suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu bukan menjadi perpindahan hak milik pada objek tersebut. Seperti halnya menyewa tanah untuk dijadikan usaha pertambangan, dimana suatu yang ada di dalam tanah tidak bisa dijadikan hak milik dengan cara menggarap tanah tersebut untuk diambil sesuatu yang berharga yang bisa dijual. Salah satu jenisnya adalah barang tambang yang tidak terlihat, yaitu barang tambang yang harus melalui proses seperti emas, perak, besi, baja, timah, batu kapur semua jenis batu yang ada dilapisan tanah.

⁵R. Subektid dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnyaparamita, 2004) 381

Deketahui dengan jelas bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan perikatan yang bersumber dari sebuah perjanjian, perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Atas dasar perjanjian itulah timbul hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi kedua belah pihak.

Awal mulanya penambangan Batu Kapur merupakan aktivitas warga yang bertempat tinggal di area pertambangan Batu Kapur yang berprofesi sebagai penambang Batu Kapur. Dalam praktik penambangan Batu Kapur di Desa Segaran, Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang adalah salah satu kegiatan masyarakat yang berkaitan dengan kebutuhan hidup sehari-hari. Terjadinya praktik penambangan Batu Kapur itu karena adanya investor yang datang langsung ke lokasi pertambangan untuk melakukan transaksi sewa-menyewa lahan yang akan digunakan untuk mendirikan usaha pertambangan batu kapur. Setelah terjadi kesepakatan mengenai kontrak sewa maka, barulah pelaksanaan bisa langsung dilakukan dan hak sepenuhnya sudah menjadi milik investor sesuai dengan masa tambang yang telah ditentukan. Praktek sewa-menyewa tersebut bukan untuk menyewa lahannya saja akan tetapi untuk diambil kandungannya yaitu berupa Batu Kapur, yang kemudian dijual untuk dimanfaatkan sebagai bahan baku semen, Penetral limbah bahan pembuat cat, bahan lem, dll

Investor melakukan usaha pertambangan tersebut pada mulanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara penambang dengan pemilik tanah dan warga, seperti: membayar kompensasi terhadap warga yang terkena dampak atas pertambangan tersebut, dan menggali tanah sesuai dengan aturan Undang-

Undang pertambangan serta kesepakatan dengan pemilik tanah. Tetapi, para penambang melakukan pelanggaran dimana penambang tidak lagi mau membayar kompensasi terhadap warga yang terkena dampak usaha tersebut, dan menggali tanah yang melebihi ukuran yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sehingga menimbulkan kerusakan lingkungan di daerah tambang tersebut.

Para penambang ketika melakukan kegiatan pertambangan biasanya menggunakan bego atau alat berat sehingga lahan yang disewa untuk digali dan diambil Batu kapurnya untuk dijual rata dengan tanah galian yang awal mulanya tanah tersebut berbetuk seperti gunung kemudian menjadi galian-galian besar, banyak kerusakan pada lahan tambang yang disewakan. Dalam hal ini, banyak sekali terjadi kerusakan sehingga penambangan Batu Kapur seperti ini menyebabkan kerugian, diantaranya adalah rusaknya lingkungan sekitar, pencemaran udara, dan pihak-pihak yang dirugikan.

Dalam syarat sah suatu perjanjian menurut KUH Perdata pasal 1320 adalah 1)kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang diperkenankan. Penjelasan data dilapangan, pemilik tambang (pihak penyewa) dengan pemilik tanah (pihak yang menyewakan) telah melakukan syarat-syarat tersebut sesuai KUH Perdata. Tetapi pada praktiknya, pemilik tambang menambang sampai melebihi batas yang telah disepakati dengan pemilik tanah sehingga merusak tanah milik orang lain.

Pemilik tanah yang terkena dampak pertambangan tersebut meminta kompensasi atas pelanggaran yang dilakukan oleh penambang, dan telah disepakati masalah jumlah kompensasi dan tenggat waktu yang harus dibayar. Tetapi, penambang tidak membayar kompensasi tersebut. Sehingga penambang melakukan tindakan melawan hukum pasal 1243 KUH Perdata tentang penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya perikatan atau bisa disebut wan prestasi.

Dalam tinjauan umum hukum Islam sangat mengedepankan kesepakatan dan menjaga kepentingan bersama (tidak saling merugikan). Hipotesa yang muncul adalah adanya pelanggaran terhadap perjanjian yang berarti melawan ketetapan perjanjian sebagaimana yang dijabarkan dalam hukum sewa menyewa (*'ijarah*) dalam Islam.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk membahas persoalan praktek penambangan ditinjau dari *Fiqh* (Hukum Islam) dan hukum positif dalam kaitanya perjanjian kontrak tertulis, yang akan dituangkan dalam sebuah skripsi sehingga dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan kajian *Fiqh Mu'amalah*. Yang berjudul: “*Sewa Menyewa Tanah untuk Pertambanagn antara Warga dengan perusahaan Tambang (studi di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang)*”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk akad sewa menyewa dan perlindungan hukum antara warga dan perusahaan tambang dalam kasus sewa menyewa tanah untuk pertambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap akad sewa menyewa tanah untuk pertambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui secara jelas bentuk akad dan perlindungan hukum terhadap warga terhadap kegiatan penambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.
2. Untuk mengetahui secara jelas tinjauan Fiqh terhadap akad penambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.

D. Definisi Operasional

1. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu benda, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang lain itu disanggupi pembayarannya.⁶ Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat adalah perjanjian jual beli, karena secara hukum Islam hakikat dari sewa menyewa itu sendiri adalah objek tidak

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya paramita, 2004) 381

berkurang (masih utuh), sedangkan objek sewa menyewa tersebut berkurang dan habis. Maka perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli.

2. Tanah

Tanah Menurut Dokuchaev Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami dibawah pengaruh air, udara, dan macam - macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan.⁷

3. Pertambangan

Pertambangan adalah sebagian atau seluruh tahapan kegiatan dalam rangka penelitian, pengelolaan dan pengusahaan mineral atau batubara yang meliputi penyelidikan umum, eksplorasi, studi kelayakan, konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, pengangkutan dan penjualan, serta kegiatan pascatambang.⁸

4. Manfaat Penelitian

Dengan penelitian mengenai “*Sewa Menyewa Tanah untuk Pertambangan antara Warga dengan Perusahaan Tambang (studi di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang)* sebagaimana disebutkan diatas, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

⁷ <http://definisimu.blogspot.co.id/2012/08/definisi-tanah.html> diakses tgl 28 mei 2018

⁸ Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 tahun 2009 tentang Ketentuan Umum

1. Manfaat Teoritis

- a. Memperbaiki sistematika akad dalam penambangan yang ada di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.
- b. Sebagai sumbangsih pemikiran untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam hukum Islam terutama yang berkaitan dengan kegiatan *Mu'amalah* yaitu sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai sumbangan moril yang berarti bagi masyarakat yang dapat digunakan sebagai bahan acuan dalam melakukan aktivitas *muamalah* yaitu sewa menyewa terutama pada masyarakat terhadap penambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.

5. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan merupakan susunan kronologi mengenai pembahasan penelitian ini. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh pembuatan terhadap persoalan yang ada di dalam penelitian ini.

Agar penyusunan penelitian ini terarah, sistematika dan saling berhubungan satu bab dengan bab yang lain, maka penelitian secara umum dapat menggambarkan susunannya sebagai berikut:

BAB I merupakan bab pendahuluan yang mencakup latar belakang masalah yang menggambarkan tentang apa yang melatarbelakangi diambilnya judul tersebut sebagai penelitian. Rumusan masalah yang diambil dari judul penelitian, yang menjabarkan tentang tujuan peneliti

terhadap hasil peneliti yang dirumuskan dalam rumusan masalah. Manfaat penelitian, yaitu manfaat yang akan diberikan dalam penelitian tersebut. Penelitian terdahulu, yang ada hubungannya dengan judul penulis dan digunakan untuk membandingkan. Kerangka teori yang digunakan sebagai alat yang digunakan untuk menganalisis judul penelitian tersebut. Metode penelitian yaitu sebuah metode yang digunakan peneliti untuk meneliti penelitiannya. Sistematika penulisan, dimana sistematika penulisan ini memudahkan peneliti dalam menyusun penelitian.

BAB II yang berisi mengenai penjelasan tentang pertambangan dalam perspektif Islam dan perspektif Undang-undang. Metode sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam dan Undang-Undang.

BAB III yang akan membahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang mana dalam bagian ini akan menjelaskan bagaimana penelitian yang telah dilakukan bisa memberikan jawaban atas rumusan masalah yang telah dikemukakan, oleh karena itu, dalam bab ini penulis memuat tentang fenomena pertambangan batu kapur yang terdapat pada daerah Segaran, dengan memberikan gambaran secara jelas mengenai tatacara pertambangan batu kapur yang sesuai dengan syariat Islam dan Undang-Undang pada daerah tersebut melalui sampel yang telah penulis ambil.

BAB IV yang berisikan tentang paparan hasil penelitian, yaitu berupa paparan data, analisis data, metode pertambang batu kapur yang sesuai dengan syariat Islam dan Undang-Undang.

BAB V yang selanjutnya akan ditarik sebuah kesimpulan yang berdasarkan seluruh hasil kajian dengan saran, agar bisa memberikan pandangan penulis terhadap metode pertambangan batu kapur yang sesuai dengan syariat Islam dan Undang-Undang.





BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Dalam membahas ini, penulis melakukan penelaahan terhadap berbagai karya ilmiah yang ada untuk mengetahui lebih dalam mengenai persoalan yang penulis kaji. Adapun karya-karya yang membahas mengenai “*Sewa Menyewa Tanah untuk Pertambangan Batu Kapur Kajin Hukum Islam (studi di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang*” yaitu:

- a. Penelitian Siti Nur Hayati dengan judul *Aktifitas Penambangan Batu Kapur dan Sumbangannya terhadap pendapatan petani di desa*

*Tlogotirto kec. Gabus kab. Grobongan.*⁹ Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Aktifitas penambangan batu kapur di desa Tlogotirto meliputi: 1) luas penguasaan lahan, sebagian besar responden mempunyai lahan pertanian kurang dari 0,5 Ha, 2) kepemilikan lahan, sebagian besar responden bekerja pada lahan milik orang lain, 3) pengambilan batu kapur, rata-rata responden mampu mengambil batu kapur 2 m perhari, 4) jenis peralatan yang digunakan antara lain: cangkul, gancu, dan keranjang, 5) kedalaman rata-rata galian, sebanyak 73,21 % respondeng menggali sedalam 1-1,5 m perhari, 6) waktu penambangan, dimulai pukul 08.00-17.00 WIB, dan 7) perlakuan terhadap bekas galian, responden membiarkan saja bekas galian tanpa menutupnya kembali. Persamaan dari penelitian ini adalah membahas tentang pertambangan Batu Kapur. Perbedaannya adalah penelitian penulis membahas tentang sengketa tambang Batu Kapur, sedangkan penelitian Siti nur Hayati membahas tentang perang Tamang Batu Kapur bagi masyarakat sekitar.

- b. Penelitian Sidik Azis nur Arifin dengan judul *Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Penambangan Batu (studi kasus di desa Bojong kabupaten Tegal)*¹⁰. (1). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad penambang batu di desa Bojong kabupaten Tegal menurut pihak-pihak

⁹ Siti Nurhayati, Aktifitas penambangan batu kapur dan sumbangannya terhadap pendapatan petani di desa Tlogotirto kec. Gabus Kab. Grobongan, Skripsi sarjana kenotariatan, (semarang: Universitas Negeri Semarang, 2005) (outline) (dapat di akses di <http://lib.unnes.ac.id/362/1/1076.pdf>. Tanggal 31 maret 2016

¹⁰ Sidik Azis nur Arifin dengan judul *Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Penambangan Batu (studi kasus di desa Bojong kabupaten Tegal, skripsi sarjana Hukum, (semarang, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, 2012)*

yang melakukan akad adalah akad sewa menyewa, namun objek yang diakadkan menjadi milik penambang. Sementara dalam akad sewa menyewa yang sah tidak boleh ada peralihan hak milik terhadap objek yang diakadkan. (2). Dalam akad tersebut mengenai takaran atau timbangan objek akad tidak ada kejelasan. Karena hanya didasarkan pada ukuran lokasi penambangan. Sedangkan untuk kedalamannya sendiri tidak ditentukan secara pasti. Sehingga ada unsur *Gharar* di dalamnya. Persamaannya adalah membahas tentang sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pertambangan batu kapur perspektif hukum Islam. Perbedaannya adalah Sidik Azis nur Arifin meneliti tentang tambang Batu dan dalam penelitian tersebut ada perpindahan pemilik dari lahan tambang tersebut, sedangkan penulis meneliti tentang tambang Batu Kapur tidak ada perpindahan pemilik dari lahan tambang tersebut.

- c. Penelitian Hawa Santika dengan judul *TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH PEMBUATAN BATU BATA MERAH (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)*¹¹. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bahwa perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas, adalah perjanjian yang didasari secara 64 sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan.

Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan yang ada tanpa

¹¹ Hawa Santika, *TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH PEMBUATAN BATU BATA MERAH (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)*, Skripsi sarjana Ilmu Syariah, (Purwokerto:Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2015).

diserta bukti otentik seperti surat perjanjian diatas materai ataupun yang lainnya mereka hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa ini dilakukan dengan menentukan harga sewa tanah dan tempat yang disewa, serta jangka waktu sewa kapan sewa tersebut akan berakhir. Perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tersebut telah sesuai dengan rukun dan syara-syarat sewa yang sesungguhnya. Namun, selama perjanjian sewa berlangsung ternyata pemilik tanah merasa dirugikan karena sebelum masa sewa berakhir ternyata keadaan tanah sudah sangat rusak dan kemungkinan tidak bisa dijadikan sawah dan pemilik tanah tidak bisa berbuat apa-apa karena pemilik tanah maupun penyewa tanh tidak menyatakan perjanjian sewa akan berakhir ketika terjadi kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan keduanya dan pada awalnya mereka sepakat bahwa sewa tanah akan berakhir setelah waktu yang ditentukan bersama yaitu selama 3 tahun. Persamaannya adalah membahas tentang sewa menyewa tanah untuk pertambangan Batu Kapur perspektif hukum Islam. Perbedaanya adalah objek yang diteliti hawa santika adalah Batu Bata dan perjanjian dalam penelitian tersebut atas dasar kepercayaan, sedangkan objek penelitian penulis adalah Batu Kapur dan perjanjian yang dilakukan atas dasar kepercayaan dan tertulis.

Untuk mempermudah mengidentifikasi perbedaan dan persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini, berikut dibuat table perbandingan:

Tabel I

Perbandingan Penelitian Terdahulu dengan Penulis

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Siti Nur Hayati	<i>AKTIFITAS PENAMBANGAN BATU KAPUR DAN SUMBANGANNYA TERHADAP PENDAPATAN PETANI di desa Tolgotirto kec. Gabus kab. Grobongan</i>	Membahas tentang pertambangan Batu kapur.	Membahas tentang peran tambang Batu Kapur bagi masyarakat sekitar.
2	Sidik Azis nur Arifin	<i>ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD PENAMBANGAN BATU (studi kasus di desa Bojong kabupaten Tegal)</i>	Membahas sewa menyewa tanah untuk digunakan penambangan batu dalam perspektif hukum Islam.	Objek penelitian berbeda dan ada perpindahan hak kepemilikan dalam menyewa lahan untuk penambangan.

3	Hawa Santika	<p><i>TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH PEMBUATAN BATU BATA MERAH (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)</i></p>	<p>Membahas sewa menyewa tanah untuk digunakan penambangan batu dalam perspektif hukum Islam</p>	<p>Objek penelitian berbeda dan perjanjian yang dilakukan atas dasar kepercayaan.</p>
---	--------------	---	--	---

B. Perjanjian pada umumnya

1. Definisi Perjanjian

Dalam undang-undang, hukum perjanjian diatur di dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan. Hal ini karena perjanjian merupakan salah satu peristiwa yang melahirkan hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua pihak yang disatu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban (perikatan).

Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan perjanjian sebagai:

"Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang

atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Dengan pertimbangan agar perbuatan-perbuatan yang tidak mengandung unsur kehendak atas akibatnya tidak masuk dalam cakupan perumusan, seperti perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), perwakilan sukarela (*zaakwarneming*) dan agar perjanjian timbal balik bisa tercakup dalam perumusan tersebut, **J. Satrio** merevisi perumusan tersebut menjadi demikian•

"Perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau dimana satu orang lain atau lebih saling mengikatkan dirinya."¹²

Menurut Rutten adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari pertauran hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih dari orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.¹³

¹² Wahyu widhi atmoko, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Aplikasi Server Pulsa Isi Ulang Elektronik antara CV. Raya Media dengan AS Trinik," *Skripsi Sarjana*, (Purwokerto: Universitas Jenderal Sidirman, 2012) 17

¹³ Sri Widiarti, "Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten pekalongan," *Skripsi Sarjana*, (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2005) 19

Suatu perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tiga tahapan, yaitu:

- a) *Pra-contractual*, yaitu perbuatan-perbuatan yang tercakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan;
- b) *Contractual*, yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengisi dan mengikat kedua belah pihak;
- c) *Post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.¹⁴

C. Asas-asas hukum perjanjian dalam KUH Perdata

KUH Perdata Indonesia memberlakukan beberapa asas terhadap hukum perjanjian, yaitu asas-asas sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*) ini mengajarkan bahwa kerika hendak membuat kontrak/perjanjian, para pihak secara

¹⁴ Salim HS, 2003, Perkembangan Hukum kontrak innominate di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 16

hukum berada keadaan bebas untuk menentukan hal-hal apa saja yang mereka ingin uraikan dalam kontrak atau perjanjian tersebut. Akan tetapi, sekali mereka sudah membuat/ menandatangani kontrak atau perjanjian tersebut, maka para pihak sudah terikat (tidak lagi bebas) kepada apa saja yang telah mereka sebutkan dalam kontrak atau perjanjian tersebut.

Asas kebebasan berkontrak ini adalah sebagai konsekuensi dari “sistem terbuka” (*open system*) dari hukum kontrak atau hukum perjanjian tersebut. Jadi, siapapun bebas membuat sebuah kontrak atau hukum perjanjian, asal saja dilakukan dalam koridor-koridor hukum sebagai berikut:

Memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUH Peedata.

- a. Tidak dilarang oleh undang-undang.
- b. Tidak melanggar kebiasaan yang berlaku.
- c. Dilaksanakan sesuai dengan unsur iktikad baik.

Selanjutnya sebagaimana diketahui bahwa hukum dapat dibagi ke dalam dua kategori sebagai berikut:

- a. Kategori pertama: Hukum Memaksa (*dwingend recht, mandatory law*)
- b. Kategori kedua: Hukum Mengatur (*aanvullen recht, optional law*)

Dalam hal ini, hukum perjanjian termasuk ke dalam kategori hukum mengatur. Jadi, dengan asas hukum perjanjian sebagai hukum yang bersifat mengatur (*optional law*), yang dimaksudkan adalah bahwa pada prinsipnya (dengan berbagai pengecualian), hukum perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur dalam undang-undang baru berlaku manakala dan sepanjang para pihak dalam perjanjian tersebut tidak mengaturnya sendiri secara lain dari apa yang diatur dalam undang-undang. Jika para pihak dalam perjanjian tersebut ternyata mengaturnya secara lain dalam perjanjian yang berbeda dari yang diatur dalam undang-undang, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dibuat sendiri oleh para pihak dalam perjanjian tersebut, bukan ketentuan dalam undang-undang.

2. Asas *pacta sunt servanda*

Secara harfiah, *pacta sunt servanda* berarti bahwa “perjanjian itu mengikat.” Dalam hal ini, kalau sebelum berlakunya perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak, dalam arti bahwa para pihak bebas untuk mengatur sendiri apa saja yang mereka ingin masukan ke dalam perjanjian. Maka setelah perjanjian ditandatangani atau setelah berlakunya suatu perjanjian, maka para pihak sudah tidak bebas, tetapi sudah terikat terhadap apa-apa yang mereka telah tentukan dalam perjanjian tersebut. Keterikatan para pihak terhadap suatu perjanjian yang telah mereka buat tersebut cukup kuat, sama kekuatannya dengan suatu undang-undang dibuat oleh parlemen bersama-sama dengan

pemerintah. Ketentuan ini diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata Indonesia.

3. Asas Konsensual dari suatu Perjanjian

Asas konsensual dalam suatu perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapainya kata sepakat, selama syarat-syarat sahnya perjanjian sudah dipenuhi. Dalam hal ini, dengan tercapainya kata sepakat, maka pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum yang penuh, meskipun perjanjian tersebut belum atau tidak tertulis. Konsekuensi yuridisnya adalah bahwa sejak saat itu, sudah terbit hak dan kewajiban sebagaimana yang disebut dalam perjanjian tersebut. Jadi pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), suatu perjanjian lisanpun sebenarnya sudah sah secara hukum dan sudah mengikat secara penuh.

Namun demikian, terhadap beberapa jenis perjanjian, hukum mensyaratkan untuk dibuat secara tertulis, atau bahkan harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat khusus ditunjuk oleh undang-undang. Untuk perjanjian seperti ini disebut dengan “perjanjian formal” yang sebenarnya merupakan pengecualian dari asas konsensual tersebut di atas.

Menurut KUH Perdata Indonesia, contoh dari perjanjian formal yang harus dibuat secara tertulis adalah:

- a. Perjanjian perdamaian.

- b. Perjanjian penanggungan.
- c. Perjanjian hibah.

4. Asas *Obligator* dari suatu perjanjian.

Menurut sistem KUH Perdata Indonesia, suatu perjanjian pada prinsipnya bersifat *obligator*, yang dimaksud dengan teori perjanjian bersifat *obligator* ini adalah pengakuan setelah sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi mengikatnya itu baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban (belum perpindahan hak). Karena itu, pada tahap tersebut, maka pemilik atas benda yang menjadi objek perjanjian tersebut berpindah ke pihak lain. Untuk dapat memindahkan atas benda tersebut ke pihak lain dalam perjanjian tersebut (misalnya dari pihak penjual ke pihak pembeli benda), perjanjian *obligator* masih memerlukan perjanjian lain, yang disebut perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*). Perjanjian kebendaan ini sering disebut juga dengan pemindahan/penyerahan hak (*levering*) atas benda, dan setelah terjadi perjanjian kebendaan ini (penyerahan), barulah terjadi peralihan hak/pemindahan hak, dan sejak saat itu hak sudah beralih dari pihak yang satu ke pihak lainnya dalam perjanjian tersebut. Jadi, menurut sistem KUH Perdata Indonesia, diperlukan dua macam perjanjian untuk dapat menuntaskan suatu transaksi, yaitu perjanjian *obligator* dan perjanjian kebendaan.¹⁵

D. Syarat-Syarat Perjanjian

¹⁵ Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta:Pt. Raja Grafindo Persada,2015), 181.

Setiap orang yang mengadakan perjanjian selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki atau yang dianggap dikehendaki. Agar maksud itu tercapai dan bila perlu pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui pengadilan, maka perjanjian yang dibuat harus perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Melalui Pasal 1320 KUH Perdata, pembuat undang-undang telah menetapkan syarat-syarat pokok yang harus dipenuhi agar perjanjian yang mereka adakan menjadi perjanjian yang sah, yakni:

I. Kesepakatan kedua belah pihak.

Sebagai konsekuensi hukum jika syarat sahnya perjanjian yang subjektif ini tidak terpenuhi, misalnya tidak tercapainya kata sepakat tersebut, maka perjanjian tersebut tidak dengan sendirinya batal/tidak batal demi hukum (*nietige*, atau *null and void*), melainkan perjanjian tersebut baru batal jika dibatalkan oleh salah satu atau dua belah pihak.

Kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian biasanya dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, yang diikuti oleh penerima penawaran (*acceptance*) oleh pihak lain, sehingga akhirnya terjadilah suatu perjanjian. Istilah penawaran

(*offer*) dalam hukum perjanjian ini serupa dengan istilah “*ijab*” dalam hukum perjanjian Islam, sedangkan istilah penerimaan tawaran (*acceptance*) serupa dengan istilah “Kabul” dalam hukum perjanjian Islam.

II. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Dalam pasal 1330 KUH Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu:

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang berada dibawah pengampunan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan

Undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.¹⁶

¹⁶ Siri Widiarti, (Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan), *Skripsi Sarjana*, Semarang:Universitas Negeri Semarang, 2005. 8.

KUH Perdata Via Pasal 330 menentukan bahwa seseorang dianggap sudah dewasa jika:

1. Sudah genap berumur 21 tahun.
2. Sudah kawin, meskipun belum genap 21 tahun.
3. Sudah kawin dan kemudian bercerai, meskipun belum genap berumur 21 tahun.¹⁷

E. Prestasi dan Wan Prestasi dalam Perjanjian

Yang dimaksud dengan prestasi (*performance*) dari suatu perjanjian adalah pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Jadi, memenuhi prestasi dalam perjanjian adalah para pihak memenuhi janjinya.

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1234 KUH Perdata, maka prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari:

1. Memberikan sesuatu.
2. Berbuat Sesuatu.
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi. Dalam hal ini, jika dalam prestasi, isi dalam perjanjian dijalankan/dipenuhi oleh para pihak, maka dalam wanprestasi tidak

¹⁷ Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta:Pt. Raja Grafindo Persada,2015), 197

menjalankan/memenuhi isi perjanjian yang bersangkutan. Makanya, untuk istilah wanprestasi ini, dalam hukum Inggris disebut dengan istilah “*defult*”, atau “*fulfillment*” ataupun “*breach of contract.*”

Wanprestasi dari suatu perjanjian berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi.
2. Tidak sempurna memenuhi prestasi.
3. Terlambat memenuhi prestasi.¹⁸

F. Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Definisi Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUH Perdata).

Dalam hal itu, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kagunaanya. Penyerahan yang demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewakan itu. Oleh karena kewajiban menyerahkan kekuasaan belaka, maka ia tidak perlu sebagai pemilik dari barang yang diserahkan itu, dengan begitu seorang yang mempunyai hak nikmat hasil, dapat juga secara sah menyewakan barang yang dikuasai dengan hak tersebut pula.

¹⁸ Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta:Pt. Raja Grafindo Persada,2015), 207

2. Jenis Sewa

Walaupun sewa-menyewa tergolong perjanjian konsensual, tetapi undang-undang membedakan dari akibat-akibatnya antara sewa-menyewa tertulis dan sewa-menyewa lisan. Apabila sewa-menyewa dilakukan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum, bila waktu yang ditentukan sudah habis. Artinya tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian.

Mengenai sewa tertulis dinyatakan dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi:

“jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”.

Lain halnya bila sewa-menyewa itu dilakukan secara lisan, maka sewa itu berakhir pada waktu pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan itu harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Sewa tidak tertulis disebutkan dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi:

“jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

3. Kewajiban Para Pihak

a. *Kewajiban pihak yang menyewakan*

Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan untuk pertama kalinya disebutkan dalam pasal 1550 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- Menyerahkan barang yang disewakan kepada si Penyewa.
- Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- Memberikan si Penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang

Selanjutnya pihak yang menyewakan menyuruh si Penyewa melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewanya, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si Penyewa. Selain itu, pihak yang menyewakan harus menanggung si Penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa (Pasal 1551 dan 1552 KUH Perdata).

Pihak yang menyewakan wajib memberikan keamanan hukum kepada penyewa, maksudnya adalah untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan hukum dari pihak ketiga, misalnya, membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya, tetapi tidak termasuk pengamanan gangguan fisik, misalnya, rumah yang disewa itu dilempari dengan batu atau tetangga membuang sampah di halaman rumah yang disewanya itu, dan lain-lainnya.

b. *Kewajiban Pihak yang Menyewakan (si penyewa)*

Kewajiban utama dari pihak yang menyewa atau si penyewa adalah *pertama*, memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewa. *Kedua*, membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Adapun yang dimaksud dengan mamakin barang sewaan sebagai “bapak rumah yang baik”, adalah kewajiban untuk mamakainay, seakan-akan itu barang miliknya sendiri. Apabila si penyewa maemakai barang yang disewanya untuk suatu keperluan yang lain dari tujuan pemakaiannya, hingga dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat memintakan pembatalan (pasal 1561 KUH Perdata). Misalnya yang disewa itu rumah untuk tempat tinggal, tetapi dipakai untuk perusahaan bengkel sepeda motor.

Bagi seorang penyewa tanah, pasal 1591 KUH Perdata mewajibkan atas ancaman membayar ganti rugi untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan diatas pekarang yang disewa. Maksudnya adalah pemilik dapat mengambil tindakan yang dianggap perlu untuk menghentikan perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.¹⁹

4. Perihal Resiko dalam Sewa-Menyewa

Menurut pasal 1553, dalam sewa-menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian. Dalam pasal 1553 dapat disimpulkan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum.

5. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan.

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

¹⁹ Ketut oka setiawan, Hukum Perikatan, (Jakarta: Sinar Grafuka, 2016) 184-185

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghendtikan sewanya. Pemberitahuan yang mana harus dilakukan dengan mengindahkan janka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.²⁰

G. Tanah

1. Pengertiann Tanah

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah *permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah*. Tanah diberikan kepada dan

²⁰ R. Subekti, Aneka Perjanjian, (Bandung:Pt. Citra Aditya Bakti, 1995) 47&50.

dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Maka pengertian Tanah dapat dikemukakan sebagai berikut. Tanah adalah: “permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, Masyarakat adat, dan/atau perorangan dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya”.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas diatur dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah

2. Hukum Tanah

Hukum Tanah adalah keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek public dan privat, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan yang merupakan status sistem.

H. Pertambangan

1. Pengertian Pertambangan

Pertambangan adalah sebagian atau seluruh tahapan kegiatan dalam rangka penelitian, pengelolaan dan pengusahaan mineral atau batubara yang meliputi penyelidikan umum, eksplorasi, studi kelayakan, konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, pengangkutan dan penjualan, serta kegiatan pasca tambang (pasal 1 angka (1)).²¹ Pengertian tersebut dalam arti luas karena meliputi berbagai kegiatan pertambangan yang ruang lingkupnya dapan dilakukan sebelum penambangan, proses penambangan, dan sesudah proses penambangan.²²

Pengertian Pertambangan mineral dan pertambangan batubara jelaslah berbeda. Pertambangan mineral adalah pertambangan kumpulan mineral yang berupa bijih atau batuan, diluar panas bumi, minyak dan gas

²¹ Undang-undang No. 4 Tahun 2009 tentang pertambangan Mineral dan Batubara,

²²<http://repository.umi.ac.id/bitstream/handle/123456789/10719/f.%20Bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses tanggal 30 agustus 2018

bumi, serta air.²³ Sedangkan yang dimaksud dengan pertambnagn batu bara adalah pertambangan endapan karbon yang terdapat di dalam bumi, termasuk bitumen padat, gambut, dan batuan aspal.²⁴

2. Asas-asas Pertambangan

Asas-asas yang berlaku dalam penambangan mineral dan batubara telah ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009, ada 4 (empat) macam, yaitu.²⁵

1. Manfaat, keadilan, dan keseimbangan

Yang dimaksud dengan asas manfaat dalam pertambangan adalah asas yang menunjukkan bahwa dalam melakukan penambnagn harus memberikan manfaat dan keuntungan yang sebesar-besarnya bagi peningkatan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Kemudian asas keadilan adalah dalam melakukan penambnagn harus mampu memberikan peluang dan kesempatan yang sama secara proporsional bagi seluruh warga negara tanpa ada yang dikecualikan. Sedangkan asas keseimbngan adalah dalam melakukan kegiatan penambangan wajib memperhatikan bidang-bidang lain terutama yang berkaitan langsung dengan dampaknya.

2. Keperpihakan Kepada Kepentingan Negara

²³ Pasal 1 ayat 4 Undang-undang no. 4 tahun 2009 tentang pertambangan mineral dan batubara

²⁴ Pasal 1 ayat 5 Undang-undang no. 4 tahun 2009 tentang pertambangan mineral dan batubara

²⁵ Gatot Supramono, *Hukum Pertambnagn Mineral dan Batubara di Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012) 6

Asas ini mengatakan bahwa di dalam melakukan kegiatan penambangan berorientasi kepada kepentingan negara, walaupun di dalam melakukan usaha pertambangan dengan menggunakan modal asing, tenaga asing, maupun perencanaan asing, tetapi kegiatan dan hasilnya hanya untuk kepentingan nasional.

3. Partisipatif, Transparansi, dan Akuntabilitas

Asas partisipatif adalah asas yang menghendaki bahwa dalam melakukan kegiatan pertambangan dibutuhkan peran serta dari masyarakat untuk penyusunan kebijakan, pengelolaan, pemantauan, dan pengawasan terhadap pelaksanaannya. Asas transparansi adalah keterbukaan dalam penyelenggaraan kegiatan pertambangan diharapkan masyarakat luas dapat memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur. Sebaliknya masyarakat dapat memberikan bahan masukan kepada pemerintah. Sedangkan asas akuntabilitas adalah kegiatan pertambangan yang dilakukan dengan cara-cara yang benar sehingga dapat dipertanggungjawabkan kepada negara dan masyarakat.

4. Berkelanjutan dan Berwawasan Lingkungan.

Asas berkelanjutan dan berwawasan lingkungan adalah asas yang secara terencana mengintegrasikan dimensi ekonomi, lingkungan, dan sosial budaya dalam keseluruhan usaha pertambangan mineral dan

batubara untuk mewujudkan kesejahteraan masa kini dan masa mendatang.²⁶

3. Wilayah Pertambangan

1. Pengertian Wilayah Pertambangan

Wilayah pertambangan adalah wilayah yang memiliki potensi mineral dan/atau batubara dan tidak terikat dengan batasan administrasi pemerintahan yang merupakan bagian dari tata ruang nasional.²⁷

Wilayah yang dapat ditetapkan menjadi wilayah pertambangan memiliki kriteria adanya:

- a. Indikasi formasi batuan pembawa mineral dan/atau pembawa batubara.
- b. Potensi sumber daya bahan tambang yang berwujud padat dan/atau cair.

Penyiapan wilayah tambang dilakukan melalui kegiatan:

- a. Perencanaan Wilayah Pertambangan

Perencanaan wilayah pertambangan diatur khusus di dalam peraturan pemerintah Nomor 22 Tahun 2010 tentang Wilayah Pertambangan.

Perencanaan wilayah pertambangan disusun melalui tahap inventarisasi potensi pertambangan dan tahap penyusunan rencana wilayah pertambangan.

- b. Penetapan Wilayah Pertambangan

²⁶<http://repository.umsida.ac.id/bitstream/handle/123456789/10719/f.%20Bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses tanggal 30 agustus 2018

²⁷ Pasal 1 ayat 29 Undang-undang Nomor 4 tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara

Penetapan wilayah pertambangan dilaksanakan secara transparan, partisipatif dan bertanggung jawab secara terpadu dengan memperhatikan pendapat dari instansi terkait, dan dengan mempertimbangkan aspek ekologi, ekonomi dan sosial budaya serta berwawasan lingkungan, dan dengan memperhatikan aspirasi daerah.²⁸

2. Wilayah Pertambnagan Rakyat (WPR)

Wilayah pertambangan rakyat (WPR) adalah bagian dari wilayah pertambangan tempat dilakukan kegiatan usaha pertambangan rakyat. Kegiatan pertambangan rakyat hanya dapat dilakukan didalam wilayah pertambangan rakyat. Kriteria untuk menetapkan WPR yaitu sebagai berikut

- a. Mempunyai cadangan mineral sekunder yang terdapat di sungai dan/atau di antara tepid an tepi sungai;
- b. Mempunyai cadangan primer logam atau batubara dengan kedalaman maksimal 25 meter;
- c. Endapan teras, dataran banjir dan endapan sungai purba;
- d. Luas maksimal atau tempat kegiatan tambang rakyat 25 hektar;
- e. Menyebutkan jenis komoditas yang akan ditambang;
- f. Merupakan wilayah atau tempat kegiatan tambang rakyat yang sudah dikerjakan sekurang-kurangnya 15 tahun;

²⁸<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/10719/f.%20Bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses tanggal 30 agustus 2018

- g. Tidak tumpang tindih dengan wilayah usaha pertambangan dan wilayah pencadangan negara.²⁹

I. Perusahaan Tambang

1. Pengertian Usaha Pertambangan

Menurut Sukandarrumudi usaha pertambangan adalah semua usaha yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum atau badan usaha untuk mengambil bahan galian dengan tujuan untuk dimanfaatkan lebih lanjut bagi kepentingan manusia. Sedangkan kegiatan penambangan adalah serangkaian kegiatan dari mencari dan mempelajari kelayakan sampai dengan pemanfaatan mineral, baik untuk kepentingan perusahaan, masyarakat sekitar, maupun pemerintah (daerah dan pusat).³⁰

²⁹<http://repository.umi.ac.id/bitstream/handle/123456789/10719/f.%20Bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses tanggal 30 agustus 2018

³⁰ Sukandarrumudi, *Bahan-Bahan Galian Industri*, (Yogyakarta: Gajah Mada University press, tt)



BAB III

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian jenis empiris atau penelitian lapangan yang dilakukan dengan cara mencari data secara langsung dilapangan. Penelitian empiris lebih dikenal sebagai suatu bentuk penelitian yang dilakukan secara langsung untuk meneliti kasus yang ada dilapangan berdasarkan fakta yang terjadi.³¹

³¹ Soerjono soekanto, *pengantar penelitian hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986), 50

a. Penelitian survey

Penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan informasi yang dilakukan dengan cara menyusun daftar pertanyaan yang diajukan pada responden. Dalam penelitian survei digunakan untuk meneliti gejala suatu kelompok atau perilaku individu. Wawancara dapat dilakukan dengan cara Tanya jawab secara langsung.³²

Dalam hal ini peneliti akan melakukan kunjungan ke desa Segaran guna untuk melakukan wawancara sebagai metode awal untuk mengetahui seberapa besar pengetahuan masyarakat yang ada di desa Segaran mengenai sewa-menyewa.

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian merupakan suatu bentuk atau cara mengadakan penelitian agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu yang dicari jawabannya.³³ Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan Kualitatif. Pendekatan Kualitatif merupakan prosedur penelitian yang lebih menekankan pada aspek dan makna suatu tindakan yang dilihat secara menyeluruh (*holistic*), dimana suasana, tempat dan waktu yang berkaitan dengan tindakan itu menjadi factor penting yang harus diperhatikan. Metode penelitian ini menghasilkan data deskriptif berupa

³² Wiartna sujarweni, *metodologi penelitian*, (Yogyakarta, Pustaka Baru press, 2014) 8

³³ Sunarsimi, *prosedur penelitian: suatu pendekatan praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 23

kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati, serta tempat penelitian yang akan dilihat kondisinya.³⁴

Dalam hal ini peneliti berusaha menjelaskan apa yang dipahami dan dijelaskan mekanisme perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara pemilik lahan dengan pengelola tambang di desa Segaran serta penerapan atau aplikasi setelah perjanjian tersebut disepakati. Dengan demikian diharapkan terangkat gambaran mengenai aktualitas, realitas, dan persepsi sasaran penelitian. Setelah itu, peneliti melakukan serangkaian wawancara dan kunjungan atau survey untuk memperoleh pemahaman tentang sewa-menyewa lahan untuk digunakan penambangan Batu Kapur yang ada di desa Segaran.

3. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa data-data penelitian yang dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu:

a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati, dan dicatat untuk pertama kalinya.³⁵

Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati dan di wawancara merupakan sumber data utama. Data primer dari penelitian ini adalah hasil wawancara dengan masyarakat dan pemilik tambang di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang. Dalam hal ini pengambilan data secara

³⁴ Ajai Danuri, *metodologi Penelitian Mu'amalah*, (Stain PO Press, 2010, Ponorogo) 147-149

³⁵ Marzuki, *metodologi Riset*, (Yogyakarta: Hanindita offset, 1983), 155

langsung melalui wawancara kepada pemilik tambang kabupaten malang terkait dengan penambangan Batu Kapur. Selain itu, penulis penulis juga melakukan wawancara kepada pemilik tanah yang merupakan korban daripada pertambangan tersebut. Kemudian melakukan wawancara terhadap perangkat desa yang mengurus pertambangan tersebut. Perangkat desa tersebut memiliki jabatan sebagai bagian keamanan dan kepala dusun di tempat pertambangan tersebut.

b. Data Sekunder

Sumber data skunder yaitu yang diambil dari hasil studi pustaka. Kegunaan data sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti terhadap pertambangan batu kapur yang ada di Desa Segaran. Data sekunder yang dipakai dalam penelitian ini terbatas pada literatur-literatur mengenai sewa-menyewa dan pertambangan. Mengenai sewa menyewa penulis memakai KUH Perdata, buku-buku, internet, artikel, serta skripsi yang membahas tentang sewa-menyewa. Kemudian mengenai tentang pertambangan penulis hanya berpatokan pada UU No 4 tahun 2009 tentang pertambangan mineral dan Batu bara.

c. Data Tersier

Sumber data tersier yaitu kamus dan data lainnya yang dapat dijadikan sumber data pendukung, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus al-Munawwir, dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengambilan data dilakukan secara *simultaneous cross sectorial* atau *memb check* (dalam arti berbagai kegiatan kelakuan subyek penelitian tidak diambil pada subjek yang sama namun pada subjek yang berbeda), kemudian diinterpretasikan berdasarkan kemampuan peneliti melihat kecenderungan, pola, arah, interaksi factor-faktor serta hal lainnya yang memacu atau menghambat perubahan untuk merumuskan hubungan baru berdasarkan unsur-unsur yang ada. Adapun langkah-langkah operasionalnya adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Teknik ini dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung mengenai tempat penambangan Batu Kapur yang ada di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.

b. Wawancara

Wawancara disebut dengan istilah *interview*. *Interview* merupakan suatu bentuk komunikasi verbal yang bertujuan memperoleh informasi.³⁶ Wawancara selalu melibatkan dua pihak yang berbeda fungsi, yaitu seorang pengejar informasi yang disebut dengan *Interviwner* atau pewawancara dan seorang atau lebih pemberi informasi yang dikenal sebagai *interviewner* atau informan. Dalam hal ini yang berlaku sebagai pewawancara adalah peneliti, sedangkan yang bertindak sebagai informan adalah

³⁶ Moh. Kasiran, *metodologi penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, (Malang:UIN Press, 2008), 232

masyarakat, tokoh, dan pengusaha tambang Batu Kapur di Desa Segaran, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Malang.³⁷

Pada umumnya wawancara dibagi menjadi dua golongan yaitu wawancara berencana dan wawancara tak berencana:

- a. Wawancara berencana, yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya.
- b. Wawancara tak berencana, yaitu suatu wawancara yang tidak disertai dengan suatu daftar pertanyaan.

Wawancara tak berencana dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Wawancara tidak berstruktur. Wawancara ini dapat dibedakan menjadi dua. *Pertama*, wawancara berfokus yang terdiri dari pertanyaan yang tidak mempunyai struktur tertentu, tetapi selalu terpusat pada suatu pokok permasalahan. *Kedua*, wawancara bebas yaitu wawancara tidak terpusat pada suatu permasalahan pokok.³⁸

Dalam melakukan wawancara ini peneliti menggunakan metode wawancara berencana terlebih dahulu dengan cara menyusun draft pertanyaan yang akan disampaikan kepada

³⁷ Moh. Razali, "Fenomena Pernikahan Dini Akibat Pemalsuan Identitas dalam Pernikahan Dini (studi di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang)", *Skripsi Sarjana*, (Malang:UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017), 61

³⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004) 84-85

informan , kemudian peneliti menggunakan wawancara tak berencana, Adapun model wawancaranya dengan cara mengajukan pertanyaan yang diajukan kepada pemilik lahan, pengelola tambang, pekerja, serta masyarakat yang ada di sekitar tambang. Wawancara yang peneliti lakukan adalah dalam bentuk percakapan Informal yang mengandung unsur spontanitas, kesantiaian, tanpa pola atau arah yang ditentukan sebelumnya.

Tabel II

No	Nama	Jabatan	Umur	Keterangan
1.	Annisa	Informan	40	Pemilik Tanah
2.	Nur Kiddin	Informan	60	Pemilik Tanah
3.	H. Bahrul	Pemilik Tambang	50	Pemilik Tambang
4.	Kasmiri	Kepala Dusun	53	Perangkat Desa
5.	Wagimin	Kepala Keamanan	64	Perangkat Desa

c. Dokumentasi

Peneliti dapat mempelajari apa yang tertulis dan dapat dilihat dari dokumen-dokumen. Hal itu dapat berupa buku, artikel, surat kabar,

foto, dan lain sebagainya. Dengan dokumentasi ini peneliti telah melakukan observasi. Kelebihan instrument ini adalah peneliti dapat Adapun data yang diperlukan untuk dokumentasi adalah

- Foto.
- Data berupa surat perjanjian sewa-menyewa.
- Rekaman hasil dari wawancara.

5. Metode Pengolaan Data

Analisa atau pengelolaan data merupakan proses analisis data untuk bisa dijelaskan, dicerna menjadi pengertian yang utuh, dan dalam hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- Editing* yaitu memeriksa data yang didapatkan, sehingga tidak ada kesalahan-kesalahan. Data ini merupakan hasil wawancara langsung dengan masyarakat Desa Segaran tentang pertambangan Batu Kapur yang ada di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang. Dengan demikian diharapkan akan memperoleh data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan baik data primer maupun data sekunder.
- Classifying* yaitu menyusun seluruh data yang telah melewati tahap *editing*, mereduksi data yang didapatkan dari buku, jurnal serta data yang diperoleh dari keterangan wawancara dan disusun kedalam pola paragraph untuk mempermudah pembahasan.
- Verifying* yaitu memeriksa kembali kevalidan data dan informasi yang diperoleh dari lapangan yang berupa hasil wawancara dengan

masyarakat Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang dan data-data yang diperoleh dari buku maupun jurnal, agar kevalidannya bisa terjamin.

- d. *Analizing* yaitu penganalisaan data agar data yang diperoleh bisa lebih mudah dipahami. Dalam tahap ini, peneliti berusaha untuk memecahkan permasalahan dengan menghubungkan data-data yang diperoleh dari data primer maupun sekunder, data primer berupa hasil wawancara dengan masyarakat dengan pemilik tambang dan data sekunder berupa al-Qur'an, Undang-undang, buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian dan pertambangan, dan lain sebagainya. Dengan demikian kedua data tersebut bisa saling melengkapi.
- e. *Concluding* yaitu tahap pengelolaan data terakhir dengan membuat kesimpulan. Dalam tahap ini, peneliti menarik kesimpulan dari permasalahan yang sudah dibahas dan diambil kesimpulannya.

6. Teknik Analisis Data

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan lain sebagainya.³⁹

Data dan dokumen yang dikumpulkan melalui penelitian lapangan, diolah dan dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif dengan

³⁹ Lexi J. Moeong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), 247

pendekatan kualitatif. Metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat, bertujuan untuk mempelajari masalah-masalah yang ada dalam masyarakat, tingkah laku dan situasi tertentu termasuk hubungan, kegiatan-kegiatan, sikap, pandangan, serta proses yang sedang berlangsung dan pengaruh-pengaruh dari suatu fenomena. Analisis data dilakukan melalui kegiatan sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Reduksi data merupakan salah satu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan. Membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi.⁴⁰

Dalam reduksi data yang terkumpul dari informan di Desa Segaran, Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang diringkas atau disederhanakan untuk diseleksi dan diteliti, sehingga mempunyai tingkat relevansi yang tinggi sesuai dengan masalah yang diteliti.⁴¹

b. Penyajian data

Penyajian data merupakan kegiatan analisis merancang deretan dan kolom-kolom sebuah matriks data kualitatif dan

⁴⁰ Mettew B Niles, dan A. Micheal Hubberman, *Analisi Data Kualitatif*, (Jakarta: UI Press, 1992), 15-16

⁴¹ Moh. Razali, "Fenomena Pernikahan Dini Akibat Pemalsuan Identitas dalam Pernikahan Dini (studi di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang)", *Skripsi Sarjana*, (Malang:UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017), 65

menentukan jenis dan bentuk data yang masuk dalam kotak-kotak matriks.⁴²

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah penyajian data. Data yang sudah direduksi dan diklasifikasikan berdasarkan kelompok masalah yang diteliti, sehingga memungkinkan adanya penarikan kesimpulan dan diverifikasi verifikasi. Data yang sudah disusun secara sistematis pada tahapan reduksi data, kemudian dikelompokkan berdasarkan pokok permasalahannya sehingga peneliti dapat mengambil kesimpulan terhadap fenomena perjanjian sewa antara pemilik tanah dan pengelola tambang Batu Kapur.

7. Teknik Pengabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif, pengabsahan data merupakan salahsatu factor yang sangat penting, karena tanpa pengabsahan data yang diperoleh dari lapangan maka akan sulit seorang peneliti untuk mempertanggung jawabkan hasil penelitiannya. Untuk melihat derajat kebenaran dari hasil penelitian ini, maka dilakukan pemeriksaan data, hal ini didasarkan pada pandangan Moleong yang mengisyatkan bahwa “untuk menetapkan keabsahan data diperlukan pemeriksaan data”.⁴³ Pengabsahan data dalam penelitian ini akan dilakukan dengan melalui berbagai cara, yaitu:

⁴² Mettew B Niles, dan A. Micheal Hubberman, *Analisi Data Kualitatif*, (Jakarta: UI Press, 1992), 17-18

⁴³ M. Nur, “Resistensi Penambang Ilegal: Studi Kasus Eksploitasi Tambang Galian Pasir di Desa Borimasunggu Kabupaten Maros”, Skripsi Sarjana, (Makassar: Universitas Hasanuddin, 2014) 50

- a. Mendiskusikan dengan beberapa teman dan para dosen terutama dosen pembimbing.
- b. Melakukan pemeriksaan sumber data dengan cara membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara.
- c. Melakukan pengecekan kembali, apakah hasil penelitian ini sesuai dengan metodologi yang digunakan, dan mendiskusikannya dengan dosen pembimbing.

8. Pengambilan Kesimpulan

Menarik kesimpulan adalah dari suatu kegiatan konfigurasi yang utuh. Kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Singkatnya makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenaran, kekokohan dan kecocokannya yakni merupakan validitasnya.⁴⁴

Peneliti pada tahap ini mencoba menarik kesimpulan berdasarkan tema untuk menemukan makna dari data yang dikumpulkan. Kesimpulan ini terus diverifikasi selama penelitian berlangsung hingga mencapai kesimpulan yang lebih mendalam.⁴⁵

⁴⁴ Mettew B Niles, dan A. Micheal Hubberman, *Analisi Data Kualitatif*, (Jakarta: UI Press, 1992), 19

⁴⁵ Moh. Razali, "Fenomena Pernikahan Dini Akibat Pemalsuan Identitas dalam Pernikahan Dini (studi di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang)", *Skripsi Sarjana*, (Malang:UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017), 66



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Segaran

1. Kondisi Geografis

a. Geografis dan Tofografis

Kondisi Geografis Desa Segaran adalah sebagai berikut:

- Letak Posisi : $8^{\circ}14'46''$ - $8^{\circ}16'44'$
Lintang Selatan : $112^{\circ}37'22''$ -
 $112^{\circ}39'20''$ Bujur Timur

- Tinggi tempat dari permukaan laut : 600 m
- Curah hujan rata rata pertahun : 2000 mm
- Keadaan suhu rata rata pertahun : -
- Bentangan lahan tanah daratan : -

b. Orbitasi dan Waktu Tempuh

- Jarak tempuh ke ibu kota kecamatan : 10 KM
- Jarak tempuh ke ibu kota kabupaten : 40 KM
- Waktu tempuh ke ibu kota kecamatan : 20 Menit
- Waktu tempuh ke ibu kota kabupaten : 1,5 Jam

2. Kondisi Demografis

a. Luas Wilayah

- Tanah pemukiman : 234,00 Ha
- Perkebunan : 848,00 Ha
- Komplek balai desa : 2,00 Ha
- Hutan produksi : 23,00 Ha
- Tanah lapangan : - Ha
- Sawah masyarakat : 36,00 Ha
- Pemakaman : 2,50 Ha
- Sekolah : 5,00 Ha

- Olahraga : 2,50 Ha
- **Total Luas** : 1153 Ha

b. Batas Wilayah

- Sebelah utara : Desa Clumprit
- Sebelah timur : Desa Druju
- Sebelah selatan : Desa Gedangan
- Sebelah barat : Desa Sumberrejo

c. Jumlah penduduk

- Jumlah penduduk menurut jenis kelamin:
 - Laki-laki : 3.823 jiwa
 - Perempuan : 3.665 jiwa
 - Jumlah : 7.488 jiwa
- Jumlah penduduk menurut kewarganegaraan:
 - Warga negara Indonesia : 7.488 jiwa
 - Warga negara Asing : - jiwa
- Jumlah penduduk menurut Agama/kepercayaan:
 - Islam : 7.488 jiwa
 - Kristen protestan : - jiwa
 - Katholik : - jiwa
 - Hindu : - jiwa
 - Budha : - jiwa
- Jumlah kepala keluarga
 - Jumlah : 2.058 KK

d. Jumlah Dusun

- Dusun Krajan
- Dusun Putat
- Dusun Sumberbanteng
- Dusun Sumberjabon
- Dusun sumberkotes kulon
- Dusun sumberkotes wetan

3. Kondisi Ekonomi

Secara umum mata pencaharian warga masyarakat desa Segaran dapat teridentifikasi ke dalam beberapa sektor yaitu pertanian, jasa/perdagangan, industri dan lain-lain. Berdasarkan data yang ada, masyarakat yang bekerja di sektor pertanian berjumlah 1925 orang, yang bekerja disektor jasa berjumlah 846 orang, yang bekerja di sektor industri 94 orang, dan bekerja di sektor lain-lain 337 orang. Dengan demikian jumlah penduduk yang mempunyai mata pencaharian berjumlah 3.871 orang. Berikut ini adalah tabel jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian.

Tabel III

Macam-macam Pekerjaan dan Jumlahnya

No	Macam Pekerjaan	Jumlah (Orang)	Prosentase (%)
1	Pertanian	1.925 orang	60
2	Jasa/ Perdagangan		
	1. Jasa Pemerintahan	119 orang	4
	2. Jasa Perdagangan	462 orang	14
	3. Jasa Angkutan	146 orang	5

	4. Jasa Ketrampilan	98 orang	3
	5. Jasa lainnya	21 orang	1
3	Sektor Industri	94 orang	3
4	Sektor lain	337 orang	10
Jumlah Total		3.202 orang	100

Dengan melihat data di atas maka angka pengangguran di Desa Segaran masih cukup tinggi. Berdasarkan data lain dinyatakan bahwa jumlah penduduk usia 15-55 yang belum bekerja berjumlah 2011 orang dari jumlah angkatan kerja sekitar 4057 orang. Angka-angka inilah yang merupakan kisaran angka pengangguran di Desa Segaran.⁴⁶

Tabel IV

Produk Domestik Desa Bruto (PDDB) tahun 2017

No	Sumber Pendapatan	Hasil (Rp)
1.	Industri rumah tangga	118.450.000,-
2.	Jasa	1.000.984.800,-
3.	Perdagangan	675.900.000,-
4.	Peternakan	1.250.000.000,-
5.	Perkebunan tebu	6.255.000.000,-
6.	Ladang / Tegalan	73.500.000,-
7.	Pertanian	115.000.000,-
	Jumlah	9.488.834.800,-

⁴⁶ Data Penduduk Desa Segaran, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Malang Berdasarkan Mata Pencaharian, pada 27 Agustus 2017

B. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Untuk Pertambangan di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang

Pelaksanaan akad sewa menyewa yang terjadi di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang merupakan hal yang biasa terjadi di masyarakat umumnya. Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang dalam sector pertanian memiliki tanah yang cukup subur unruk bercocok tanam. Akan tetapi sumber air di desa Segaran cukup sulit untuk didapatkan, karena secara Geografis daerah tersebut merupakan dataran tinggi dan struktur tanah disana adalah tanah lempung dan banyak bebatuan di dalamnya terutama batu kapur.

Salah satu upaya melakukan pembangunan daerah dengan memanfaatkan sumber daya alam adalah kegiatan pertambangan. Pertambangan merupakan salah satu upaya pengembangan sumber daya alam yang potensial untuk dimafaatkan secara hemat dan optimal bagi kepentingan dan kemakmuran rakyat, melauai serangkaian kegiatan eksplorasi, perusahaan, dan pemanfaatan hasil tambang. Upaya tersebut bertumpu pada pendayagunaan berbagai sumber daya alam, di dukung oleh sumber daya manusia yang berkualitas, penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi serta kemampuan management.⁴⁷

⁴⁷ Nailatul Khofifi, "Pertambangan Batu Kapur Ditinjau Dari Pasal 69 Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Masalahah (studi di Sekapuk Gresik", *skripsi SH*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017) 81

Pertambang yang dilakukan di Desa Segaran merupakan pertambangan rakyat. Para pemilik tanah yang tanahnya mengandung Batu Kapur dan berada didataran yang lebih tinggi biasanya menyewakan tanahnya untuk ditambang supaya daerah tersebut bisa sejajar dengan jalan (aspal) dan tanah tersebut bisa dimanfaatkan. Seperti informan yang peneliti temui sebagai orang yang menyewakan adalah bapak Nur Kiddin, Beliau mengatakan

“Awalnya tanah ini merupakan hutan belantara dan daerah ini memiliki dataran tinggi di seberang jalan. Tujuan saya menyewakan tanah ini untuk saya manfaatkan nanti, seperti bangun rumah, pekarangan atau apalah, nunggu ada uang mas. Selain itu mas, kalau nanti ada hujan lebat nanti kan bisa longsor, terus nanti longsornya ke jalan. Ya akhirnya tak sewakan, terus perjanjiannya tanah tersebut harus sejajar sama jalan itu.”⁴⁸

Transaksi sewa menyewa lahan ini baru sekali dilakukan oleh bapak Nur Kiddin dengan penyewa yang dating dari kota malang. Transaksi sewa menyewa lahan tersebut dilakukan secara lisan dan saling percaya, karena bapak Nur Kiddin tiding ingin ribet dan cepat selesai, yang terpenting bagi keduanya adalah kejelasan masa sewa, dan harga sewa. Selain itu ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh penyewa terhadap bapak Nur Kiddin salah satu adalah tidak diperbolehkannya menambang terlalu dalam.

Setelah peneliti menggali informasi dari pemilik lahan kali ini peneliti menggali informasi dengan penyewa. Informannya adalah bapak Bahrul, beliau adalah pengusaha tambang Batu Kapur:

⁴⁸ Nur Kiddin, Wawancara (Segaran, 11 Agustus 2018)

“Saya baru sekali melakukan tambang disini, saya menyewa lahan yang menurut saya dan anggota saya memiliki kandungan Batu Kapur yang bagus dan sesuai standar yang kami tetapkan. Saya menyewa lahan ini kepada orang warga sini (desa Segaran). Awalnya metode pengambilan Batu Kapur disini menggunakan tenaga manusia (dicanggkul). Setelah dihitung ternyata saya rugi, akhirnya saya menggunakan alat berat (Bego), soalnya sewa lahan disini cukup mahal. Rata-rata sekitar 100 juta pertahunnya luasnya kurang lebih 80mx50m. jadi, saya mengeruk sesai kontrak. Apabila lahan tersebut belum rata dengan jalan ya saya perpanjang kontraknya. Jadi kontrak ini berdasarkan waktu dan tempat yang telah kita sepakati mas.”⁴⁹

Setelah dikonfirmasi mengenai pelaksanaan akad, bahwa penyewa dalam hal ini bapak Bahrul menjelaskan terlebih dahulu maksud dan tujuan ia menyewa lahan tersebut untuk mendirikan tambang dan sekaligus mengambil beberapa material yang ada dalam tanah berupa Batu Kapur untuk dijual. Setelah disetujui oleh pemilik lahan tersebut, maka penyewa menentukan berapa luas lahan yang akan disewa dan berapa lama waktu penyewaan, lalu berapa banyak uang yang dibayarkan. Uang yang dibayarkan berdasarkan harga kelaziman yang berlaku di desa Segaran. Sewa berakhir pada waktu yang sudah disepakati, walaupun nantinya ada tanah dari seluas yang disewakan tersebut belum semua yang dikeruk guna diambil materialnya. Penyewa akan memilih memperpanjang masa sewanya atau menghentikan kontrak sewa tersebut.

Selain melakukan wawancara terhadap pemilik lahan dan penyewa, peneliti juga melakukan wawancara terhadap perangkat desa beliau merupakan kepala dusun (Putat) dimana tempat terjadinya kegiatan pertambangan tersebut. Beliau mengatakan:

⁴⁹ Bahrul, wawancara (Sugaran, 12 Agustus 2018)

“Sebenarnya pemilik dari tanah tambang ini ada 3 (tiga) mas, yaitu bapak Erlambang, Ibu Annisa dan Bapak Nur Kiddin. Penambang melakukan kegiatan tambang ini tidak diketahui oleh sebagian pemilik lahan tersebut, yaitu ibu Annisa dan bapak Erlambang.”⁵⁰

Dari pernyataan kepala dusun tersebut, Sebenarnya bapak Bahrul selaku penyewa tanah hanya melakukan kontrak sewa tanah terhadap bapak Nur Kiddin, tetapi dalam aplikasinya penyewa menambang sampai kepada 2 (dua) pemilik tanah dan tanpa adanya kesepakatan dari pemilik tanah tersebut. tetapi penyewa telah melakukan kegiatan pertambangan tersebut. Selanjutnya beliau menambahkan proses kompensasi atas masalah tersebut:

“ Akhirnya ibu Annisa datang ke desa ini dan kaget melihat tanahnya sudah seperti ini. Setelah itu ibu Annisa minta kompensasi terhadap penambang untuk dibeli tanahnya, kira-kira sekitar 150 sampai 200 an juta mas, dan perjanjian itu telah disepakati oleh penambang dan akan dibayar secara nyicil. Setelah jatuh tempo, penambang tidak membayar sama sekali kepada ibu Annisa, dan dilaporkan masalah tersebut ke polisi dengan menyewa pengacara. Disitu ibu Annisa minta ganti rugi 300 jt mas”⁵¹

Mengenai kompensasi atas kejadian tersebut, penyewa telah melakukan *wan prestasi* atas kesepakatan yang sudah terjadi antara ibu Annisa sebagai pemilik tanah dengan bapak Bahrul selaku penyewa. Bapak Bahrul tidak membayar sama sekali kompensasi yang sudah disepakati tersebut. Sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan perjanjian tersebut bias dibatalkan oleh salah satu pihak karena tidak dilakukan atau diaplikasikannya perjanjian yang sudah disepakati.

⁵⁰ Kasmiri, wawancara (segaran, 13 Agustus 2018)

⁵¹ Kasmiri, Wawancara (Segaran, 13 Agustus 2018)

C. Bentuk Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertambangan Batu kapur serta Perlindungan Hukum Antara Warga dengan Perusahaan Tambang di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang

1. Bentuk Akad Sewa Menyewa Tanah untuk Pertambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang

Perikatan adalah suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lainnya atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antar dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya terikat. dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵² Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan.

Salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang atau benda itu

⁵² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 2005) 1

harus memberi imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan syarat-syarat tertentu.⁵³ Dengan demikian, penyewa dapat menerima manfaat dari suatu barang yang disewanya dengan cara memberikan imbalan kepada pihak yang memberikan sewa atas dasar kesepakatan.

Cara pelaksanaan akad sewa menyewa tanah untuk pertambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Segaran merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan perhutanan yang dijadikan tempat pertambangan Batu Kapur dan tanah beserta Batu Kapurnya diambil untuk dijual.

Dalam perjanjian sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan lainnya. Dalam perjanjian tersebut, mereka menyepakati luasnya tanah sekitar 80mx50m yang dijadikan obyek sewa, lalu lokasi tanah yang bertempat di dusun putat Desa Segaran kec. Gedangan Kab. Malang, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah (1 tahun dan bisa diperpanjang), berapa besar imbalan atas sewa tersebut (100 juta per tahun).

⁵³Mohammad Yusuf, "Akad sewa Menyewa Tanah untuk pembuatan Batu Bata dalam Perspektif Hukum Islam(Study di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Kab. Pasawaran)", Skripsi Sarjana Hukum, (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2017), 68

Mengenai bentuk suatu perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.⁵⁴ Perjanjian lisan dapat diterapkan selama tidak ada undang-undang yang mengatur mengenai suatu perjanjian harus dalam bentuk tertulis, maka perjanjian tetaplah sah sebagai suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya. Begitu pula mengenai syarat sah suatu perjanjian, tidak ada satupun syarat dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan demikian suatu perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Apabila perjanjian sewa menyewa itu dilakukan secara lisan, maka sewa itu berakhir pada waktu pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa menghentikan sewanya, pemberitahuan itu harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.⁵⁵ Seperti disebutkan dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi:

“jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”⁵⁶

⁵⁴ Ketut oka setiawan, *hukum perikatan (Jakarta: sinar grafika, 2016)*, 42

⁵⁵ Ketut oka setiawan, *hukum perikatan (Jakarta: sinar grafika, 2016)*, 181

⁵⁶ Soedharyo soimin, *KUH Perdata (Jakarta: Sinar Grafika, 2001)*, 375

Berdasarkan uraian tersebut, perjanjian sewa menyewa secara lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut, perjanjian tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan tersebut digunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, karena perjanjian lisan tidak menggunakan suatu akta yang dapat menjamin adanya suatu perjanjian jika salah satu pihak menyangkal/tidak mengakui telah membuat perjanjian.

Dalam praktik sewa menyewa, pemilik tanah membatasi terhadap penyewa mengenai kedalaman dan mengeruk tanah tersebut. Pemilik tanah membatasi sampai tanah tersebut sejajar dengan jalan yang sudah diaspal tersebut yang di samping objek sewa menyewa tanah tersebut, diakrenakan lahan tersebut akan digunakan oleh pemilik lahan untuk dimanfaatkan suatu saat nanti.

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essensialia*, karena tanpa unsur ini suatu perjanjian tidak pernah ada. Contohnya tentang “sebab yang halal”, yang merupakan salah satu dari syarat sah nya suatu perjanjian yang ada di dalam pasal 1320 KUH Perdata merupakan *essensialia* akan adanya perjanjian.⁵⁷ Dalam sewa menyewa, harga dan jangka waktu

⁵⁷ Ketut oka setiawan, *hukum perikatan* (Jakarta: sinar grafika, 2016), 43

sewa yang disepakati oleh pemberi sewa dan penyewa merupakan unsur *essensialia*. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essensialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian formal.⁵⁸

Mengenai jangka waktu sewa menyewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama ia akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa akan menyewa tanah tersebut selama setahun. Apabila tanah tersebut belum seluruhnya digali, maka hal tersebut merupakan resiko dari penyewa. Penyewa akan untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menambah pembayaran. Hal itu tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. (Pasal 1548)⁵⁹

Apa yang dimaksud perkataan “waktu tertentu”, yang disebutkan dalam pasal 1548 KUH Perdata tersebut? Dalam sewa menyewa, sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu akan disekakan, asalkan disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, untuk satu hari, untuk satu tahun dan sebagainya.

⁵⁸ Ketut oka setiawan, *hukum perikatan* (Jakarta: sinar grafika, 2016) hlm 44

⁵⁹ Soedharyo soimin, *KUH Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001) hlm 371

“waktu tertentu” ada yang menafsirkan bahwa maksud pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa tentang waktu sewa tertentu, misalnya sepuluh bulan, untuk lima tahun, dan sebagainya. Menurut Subekti (1989:90), tafsiran seperti itu adalah tepat karena ada hubungannya dengan ketentuan pasal 1579 KUH Perdata yang berbunyi:

“pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika diperjajikan sebaliknya”

Jelaslah pasal tersebut ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Selanjutnya dikatakan bahwa sudah selayaknya seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tertentu (dalam hal lima tahun) belum lewat, dengan alasan hendak memakai sendiri barang yang disewakan itu.

Sebaliknya jika ada orang menyewakan barang tidak menetapkan waktu tertentu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, asalkan memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa kebiasaan setempat.⁶⁰

Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang sebagai berikut:

⁶⁰ Ketut oka setiawan, *hukum perikatan* (Jakarta: sinar grafika, 2016) hlm 180

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/pembayaran sewa terhadap apa yang disewakan.(pasal 1560 ayat 2 Kuh Perdata)
 - a. Dalam hal ini pemilik lahan ada 3 (tiga) orang, yaitu Bapak Nur Kiddin, Ibu Annisa,Bapak Erlangga. Yang melakukan transaksi sewa menyewa tanah adalah Bapak Nur Kiddin (pihak yang menyewakan) dengan Bapak Bahrul (penyewa). Pihak yang menyewakan telah menerima imbalan/pembayaran dari penyewa sesuai yang telah mereka sepakati. Akan tetapi pemilik tanah yang lain tidak menerima imbalan apapun atas kegiatan penambangan tersebut.
 - b. Pembayaran dilakukan pada awal perjanjian sewa sebesar Rp. 10.000.000 sebagai uang muka dan sisanya dibayar setiap bulan sampai satu tahun.
2. Jangka waktu sewa menyewa tanah.
 - a. Jangka waktu sewa menyewa tanah telah ditentukan diawal perjanjian, jika waktu sewa telah habis namun tanah sewa belum selesai digali maka hal itu menjadi resiko penyewa. Penyewa akan memilih untuk melanjutkan sewa serta menambah uang sewa atau menyudahi perjanjian sewa karena jangka waktu sewa sudah habis.

3. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa (pasal 1550 KUH Perdata)
 - a. Pemilik tanah/pihak yang menyewakan telah memberikan objek sewa berupa tanah untuk bisa dimanfaatkan kepada penyewa, yaitu mengeruk tanah untuk diambil Batu Kapurnya kemudian dijual.
4. Pihak yang menyewakan menginginkan kedalaman pengerukan tanah tidak melebihi batas dari jalan raya, dan penyewa menyetujui hal tersebut.

Semua perjanjian sewa yang dilakukan oleh penyewa dan pihak yang menyewakan telah sesuai dengan KUH Perdata perjanjian tersebut sah menurut hukum. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUH Perdata para pihak telah memenuhi persyaratan tersebut, akan tetapi, pada praktiknya salah satu pihak telah melakukan tindakan melawan hukum mengenai luas tanah sewa yang telah disepakati.

Penyewa telah mengeruk tanah/menambang melebihi batas wilayah sewa yang telah disepakati, sehingga menimbulkan kerugian terhadap pemilik tanah yang lain berupa kerusakan lingkungan akibat dari penambangan tersebut. Para pemilik tanah yang terkena dampak dari penambangan tersebut meminta kompensasi terhadap pemilik

tambang. Salah satu pemilik tanah meminta kepada pemilik tambang untuk membeli tanah tersebut.⁶¹

Dalam pasal 1365 KUH Perdata menyatakan:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian itu.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka kesalahan akibat perbuatan melawan hukum menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat perbuatan tersebut.

Menurut Munir Fuadi (Fuady: 2002, hal 3) perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi social, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁶²

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya perbuatan melawan hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- a. Bertentangan dengan keajiban hukum si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain.

⁶¹ Hasil wawancara Bpk. Kasmiri, (segaran, 13 Agustus 2018)

⁶² <https://konsultanhukum.web.id/cara-membedakan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-pmh/> diakses tgl 6-11-2018

- c. Bertentang kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepatutan ketelitian dan kehati-hatian.⁶³

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum

Diaktan PMH (perbuatan melawan hukum), tidak hanya hal yang bertentangan dengan UU, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:

- Bertentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

- b. Adanya unsur kesalahan.

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada si pelaku.

- c. Adanya kerugian.

Kerugian yang timbul karena PMH (perbuatan melawan hukum).

Tiap PMH tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja

⁶³ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5142a15699512/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-dan-hukum-pidana> diakses tgl 6 November 2018

tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yaitu ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

d. Adanya hubungan sebab akibat.

Unsur sebab akibat dimaksudkan untuk meneliti adalah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.⁶⁴

Berdasarkan uraian diatas, pemilik tambang telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa mengambil tanah yang berisi Batu kapur/menambang yang bukan milik dari pihak yang menyewakan (pak Nur Kiddin) dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga menimbulkan kerugian terhadap pemilik tanah tersebut. Akibatnya, pemilik tambang harus memberikan kompensasi berdasarkan perjanjian/kontrak yang disepakati.

Mengenai ganti rugi, pemilik tambang dan pemilik tanah yang terkena dampak penambangan tersebut telah menyepakati mengenai kompensasi, yaitu sebesar 200 juta dan pembayarannya akan diangsur selama 5 kali dalam jangka waktu 1 bulan. Akan tetapi, pemilik tambang tidak melakukan pembayaran kompensasi yang telah disepakati setelah jatuh tempo. Sehingga, pemilik tambang telah melakukan wanprestasi kepada pemilik tanah yang terkena dampak tambang tersebut.

⁶⁴ <https://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-dan-unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/> diakses tgl 6 November 2018

Wanprestasi merupakan suatu istilah yang menunjuk pada ketidaklaksanaan prestasi oleh debitur. Bentuk ketidaklaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk yaitu, sebagai berikut:

- a. Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.
- b. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya atau melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
- d. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalainan debitur untuk tidak melaksanakannya.⁶⁵

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena:

- a. Kesengajaan.
- b. Kesalahan.
- c. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalainan).

Wanprestasi diatur didalam pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu

⁶⁵ Gunawan Widjaja, IMemahami Prinsip Keterbukaan (AANVULLEND RECHT) dalam Hukum Perdata, (Jakarta:PT.Grafindo Persada, 2007) hlm 356-357

bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.⁶⁶

Dalam hal ini, pemilik tambang dan pemilik tanah telah menyepakati waktu jatuh tempo yang harus dibayar pemilik tambang kepada pemilik tanah mengenai ganti rugi. Tetapi pemilik tambang lalai untuk melakukan kewajibannya dan pemilik lahan telah memperingatkan akan hal itu, sehingga pemilik tambang melakukan wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik tambang adalah lalai tidak melakukan kewajibannya (pembayaran kompensasi) pada waktunya.

⁶⁶ <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-wanprestasi-dalam-hukum-perdata/13413/2> diakses tgl 8 November 2018

2. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Lahan Yang terkena dampak penambangan Batu Kapur di Desa Segaran Kecamatan Gedangan Kabupaten Malang.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dai gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁶⁷

Perlindungan hukum yang dibutuhkan oleh pemilik lahan disini adalah status tanah tersebut yang sudah terlanjur digali untuk diambil Batu Kapur yang ada dalam tanah miliknya tanpa seizin dari pemilik lahan tersebut. Sehingga pemilik lahan tidak mengetahui adanya kegiatan pertambangan di wilayah lahan yang dimilikinya. Akibatnya lahan tersebut menjadi rusak.

Pemilik lahan meminta kompensasi/ganti rugi atas tanah yang sudah dipakai untuk pertambangan Batu Kapur tersebut dan telah mengambil material Batu Kapur untuk dijual. Akhirnya, pemilik lahan meminta kepada pemilik Tambang untuk dibeli tanahnya sebesar Rp.200 juta. Pihak penambang menyetujui hal tersebut dan akan

⁶⁷ <http://digilib.unila.ac.id/6225/13/BAB%20II.pdf> diakses tgl 19 oktober 2018

dibayar secara angsur/nyicil. Mereka juga telah menyepakati tentang jangka waktu pembayaran tersebut.

Menurut wierjono rodjodikoro mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.⁶⁸ Dalam hal ini, pemilik lahan ingin menjual tanah miliknya kepada pemilik tambang dengan harga dan jangka waktu yang telah disepakati, walaupun tanah tersebut sudah rusak akibat kegiatan pertambangan Batu Kapur.

Adapun syarat sah perjanjian menurut KUH Perdata pasal 1320 adalah:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Pemilik lahan dan penambang telah menyepakati mengenai harga dan jangka waktu yang harus dibayar, soal jual beli tanah.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pemilik lahan dan penambang telah cakap secara hukum mengenai umur dan akal.

- c. Suatu pokok persoalan.

Pemilik lahan tidak mengetahui bahwa tanahnya telah ditambang, sehingga minta kepada penambang untuk membeli tanahnya sebagai kompensasi.

⁶⁸ <http://repository.unpas.ac.id/15946/3/7%20BAB%20II.pdf> diakses tgl 19 oktober 2018

d. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Dalam pelaksanaannya, jika terjadi pelanggaran perjanjian, misalnya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (wanpretasi) sehingga menimbulkan kerugian kepada pihak yang lain, maka pihak yang dirugikan itu dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar.

Penambang dengan pemilik lahan telah menyepakati mengenai harga dan jangka waktu pembayaran dalam harga tanah. Akan tetapi penambang belum membayar kepada pemilik lahan setelah jatuh tempo yang telah disepakati. maka kelalaian penambang melakukan pembayaran harga tanah secara tepat waktu telah melanggar hak si pemilik tanah. Sehingga, pemilik tanah membawa perkara tersebut ke meja hukum/pengadilan/polisi dan meminta ganti rugi/kompensai yang lebih besar terhadap pemilik tambang akibat kelalaian yang dilakukan oleh pihak pemilik tambang.

Adapun akibat hukum bagi debitur/penambang yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah hukuman atau sanksi berikut ini:

- a. Debitur/penambang diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (pasal 1236 KUH Perdata).

- b. Debitur/penambang diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata)
- c. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka pengadilan Negeri, dan jika Debitur/penambang dinyatakan bersalah.⁶⁹

Tujuan dari perjanjian layaknya membuat undang-undang, yaitu mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Bedanya, undang-undang mengatur masyarakat secara umum, sedangkan perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang memberikan kesepakatannya. Karena setiap orang dianggap melek hukum, maka terhadap semua undang-undang masyarakat telah dianggap mengetahuinya, sehingga bagi mereka yang melanggar, siapapun, tak ada alasan untuk lepas dari hukuman. Demikian pula perjanjian bertujuan mengatur hubungan-hubungan hukum namun sifatnya privat, yaitu hanya parapihak yang menandatangani atau menyepakati perjanjian itu saja yang terikat. Jika dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa, perjanjian itu dapat dihadirkan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian membuktikan bahwa hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan

⁶⁹<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20545/13482> diakses tgl 19 oktober 2018

fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan sebagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar.⁷⁰

Berdasarkan uraian diatas, penambang telah melakukan wanprestasi, sehingga menurut pasal 1236 KUH Perdata penambang harus membayar ganti rugi sesuai kesempatan antara penambang dan pemilik tanah. Dalam hal ini, penambang lalai akan kewajibannya untuk membayar ganti rugi tersebut. Sehingga, pemilik lahan tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap pasal 1236 KUH Perdata tersebut. Akan tetapi, pemilik lahan melaporkan perkara tersebut ke pihak yang berwajib. Maka pemilik lahan telah mendapatkan perlindungan dari aparatur penegak hukum sesuai undang-undang yang berlaku.

D. Analisis sewa menyewa Tanah untuk Pertambangan Batu Kapur perspektif Hukum Islam.

Didalam hukum Islam sewa menyewa disebut dengan *ijarah*, yang menurut bahasa ialah *al-'iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesia adalah ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, yang berarti sewa menyewa adalah menjual manfaat.⁷¹

⁷⁰ <http://www.legalakses.com/perjanjian/> diakses tgl 19 oktober 2018

⁷¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2011), 114-115.

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijaroh* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.

Jumhur ulama' berpendapat bahwa *ijaroh* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain. Sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.⁷²

Mengenai dasar hukum, jumhur ulama' berpendapat bahwa *ijaroh* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah dan *ijma'*:

Al-qur'an.

فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن

Artinya: “jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya”. (QS. At:Thalaq:6)

Hadist

وروى أحمد وأبو داود والنسائي عن سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: كنا

نكري الأرض بما علي السواقي من الزرع فنهي رسول الله صلى الله عليه وسلم

عن ذلك وأمرنا أن نكريها يذهب أو ورق

⁷²Mohammad Yusuf, “Akad sewa Menyewa Tanah untuk pembuatan Batu Bata dalam Perspektif Hukum Islam(Study di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Kab. Pasawaran)”, Skripsi Sarjana Hukum, (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2017), 72

Artinya: *dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktik tersebut dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan emas atau perak.*

Pengertian sewa menyewa berbeda dengan pengertian jual beli. Dalam Islam, secara bahasa *al-ba'i* (menjual) berarti “mempertukarkan sesuatu dengan sesuatu”. Ia merupakan sebuah nama yang mencakup pengertian terhadap kebalikannya yakni membeli. Demikianlah *al-ba'i* sering diterjemahkan dengan “jual beli”.

Adapun secara etimologis, *ba'i* berarti tukar menukar sesuatu. Sedangkan secara terminologis, *ba'i* atau jual beli adalah transaksi tukar menukar materi yang memberikan konsekuensi kepemilikan barang atau jasa secara permanen.

Dalam praktek perjanjian (akad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut mereka akan menyepakati luasnya tanah yang akan dijadikan objek sewa, lalu lokasi tanah, jangka waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa tanah, dan berapa besar atas upah sewa tanah tersebut.

Pada praktek sewa menyewa dalam pertambangan Batu Kapur yang dilakukan oleh masyarakat Desa Segaran kecamatan Gedangan Kabupaten Malang, yaitu penyewa menyewa tanah untuk dikeruk tanahnya, kemudian diambil material batu kapur tersebut. Selain itu, penyewa juga mengeruk tanah melebihi batas luas tanah yang telah

disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga penyewa melakukan tindakan diluar batas kontrak yang bisa menimbulkan kerugian disalah satu pihak. Kerugian yang dimaksud adalah tanah yang digali oleh penambang merupakan tanah orang lain atau bukan milik bapak Nur Kiddin (orang yang telah sepakat mengenai kontrak sewa menyewa tanah/lahan dengan penambang). Penambang tidak melakukan akad sewa menyewa terlebih dahulu, bahkan penambang tidak meminta izin kepada pemilik lahan/tanah untuk melakukan pertambangan tersebut.

Menurut pandangan hukum Islam, praktek sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Segaran kec. Gedangan Kab. Malang belum memenuhi hakikat sewa menyewa sesungguhnya. hakikat sewa menyewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaat, bukan benda/objek sewanya. Namun, pada praktiknya mereka menyewa tanah bukan untuk dimanfaatkan tanahnya, melainkan mengambil material tanahnya beserta isinya berupa Batu Kapur untuk dijual ke konsumen, dalam hal ini adanya pengambilan objek sewa.

Pengambilan objek sewa/material tanah sejatinya telah diketahui oleh masing-masing pihak yang berakad. Tanah tersebut diambil beserta Batu kapur yang terkandung dalam tanah tersebut untuk dijual kepada konsumen. Penyewa membayarkan uang kepada pemilik lahan atas tanah yang disewa untuk diambil material tanahnya. Maka hal ini masuk ke dalam akad jual beli.

Syarat dan Rukun *ijarah* (sewa menyewa) dalam hukum Islam adalah adanya *mua'jir* (orang yang menyewakan/pemilik lahan) dan *musta'jir* (orang yang melakukan sewa/penambang), *shighot* ijab Kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, *ujroh* (biaya sewa menyewa), Barang yang disewakan.⁷³ Berikut pandangan hukum Islam mengenai akad sewa menyewa tanah untuk pertambangan batu kapur yang terjadi di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang:

1. Dua orang yang berakad (*Mua'jir* dan *Musta'jir*)

a. Adanya *mua'jir* dan *Musta'jir*

Yang melakukan akad sewa menyewa ini adalah Bapak Nur Kiddin (pemilik tanah sewa dan Bapak Bahrul (penyewa). Maka unsur *mua'jir* dan *musta'jir* telah terpenuhi.

2. *Shighotal-aqad* ijab Kabul

Ijab adalah permulaan penjelasan/perkataan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan Kabul perkataan/penerimaan yang keluar dari pihak yang melakukan akad dan diucapkan setelah adanya ijab. Dalam hal ini, salah satu pihak yang menyewakan tanah (Bapak Nur Kiddin) dan pihak penyewa tanah (Bapak Bahrul) berijab kabul secara langsung, karena mereka melakukan pertemuan di rumah pemilik tanah. Di dalam ijab Kabul ini, mereka bersepakat tentang hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban baik bagi penyewa serta pihak

⁷³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2011), 117-118

yang menyewakan, sekaligus menentukan besarnya harga sewa dan jangka waktu sewa.

3. *Ujrah* atau imbalan sewa

Ujrah adalah memberi imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah rela memberikan barangnya untuk dimanfaatkan dan bayaran tersebut diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati. Sangat jelas bahwa imbalan atau bayaran dalam sewa menyewa ini berupa uang, yang berarti dibolehkan dalam hukum Islam dan nilai pembayaran tersebut sebesar Rp.100 jt.

4. Barang yang disewakan

a. Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.

Objek yang disewakan dalam hal ini adalah tanah. Walaupun tanah masuk kedalam kategori benda tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari tanah tersebut dapat diserahkan.

b. Manfaat dari objek disewakan harus sesuatu yang diperbolehkan agama.

Manfaat dari transaksi sewa menyewa ini yaitu tanah, terkadang manfaat dari tanah digunakan untuk mendirikan bangunan dan bercocok tanam. Akan tetapi, penyewa disini mengambil tanah tersebut untuk dijual kepada konsumen, sehingga

transaksi tersebut merupakan akad jual beli. Maka dalam hal ini, menurut pandangan hukum Islam akad tersebut tidak sah.

- c. Manfaat dari objek yang disewakan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari

Salah satu pihak (Bapan Nur Kiddin) atau pemilik tanah pertama telah mengetahui bahwa tanah dan kandungan tanah tersebut yang menjadi objek sewa akan dijual dalam bentuk Batu Kapur. Lalu uag yang dihasilkan untuk penyewa (Bapak Bahrul). Dan hal ini telah disetujui oleh kedua pihak, baik dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan.

Akan tetapi penyewa/penambang juga mengambil material Batu Kapur tersebut yang bukan pemilik dari Bapak pemilik tanah yang pertama (Bapak Nur Kiddin). Sehingga pemilik tanah tersebut (Ibu Annisa dan Bapak erlambang) tidak mengetahui bahwa material Batu Kapur yang ada dalam akndunagn tanah tersebut diambil dan dijual, dan hasil penjualannya jadi pemilik peyewa/penambang. Maka dalam hal ini, tidak ada persetujuan dan kesepakatan antara penyewa dan pihak yang menyewakan.

- d. Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki.

Banyak sekali manfaat dari batu kapur, antarlain: sebagai bahan mentah semen, bahan pupuk, industri keramik, pembasmi hama, bahan tambahan sebagai peleburan dan pemurnian baja, dan lain-lain. Maka manfaat ini dapat dipennuhi secara hakiki.

- e. Jelas ukuran dan batas waktu sewa agar terhindar dari perselisihan.

Dalam perjanjian awal, telah disebutkan dan disepakati berapa lama sewa tersebut dan juga berapa luas lahan yang ingin disewa. Akan tetapi, dalam prakteknya penyewa menambang melebihi luas tanah yang telah disepakati, Sehingga mengenai tanah milik orang lain.

Secara hukum Islam akad sewa menyewa yang dilakukan oleh Bapak Nur kiddin (yang menyewakan) dengan bapak Bahrul (penyewa) telah memenuhi syarat dan rukun dari sewa menyewa tersebut

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jula beli, yaitu:

- a. Syarat bagi orang yang melakukan akad jual beli, antara lain:

1. Berakal sehat.
2. Dengan kehendak sendiri (tidak dipaksa).
3. *Baligh* (sudah dewasa)

Semua unsur syarat bagi para pihak berakad telah terpenuhi.

- b. Syarat objek yang dijualbelikan:

1. Barang yang diperjualbelikan harus sudah ada.
2. Barang diperjualbelikan harus dapat diserahkan.
3. Barang yang diperjualbelikan harus berupa barang memiliki nilai/harga tertentu (tanah).
4. Barang yang diperjualbelikan harus halal.
5. Barang yang diperjualbelikan harus diketahui oleh pembeli.

6. Kekhususan barang yang diperjualbelikan harus diketahui.
7. Penunjukan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang diperjualbelikan jika barang itu ada ditempat jual beli.
8. Sifat barang yang diketahui langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
9. Barang yang dijual harus ditentukan dengan pasti pada saat akad.

Semua syarat objek yang pada transaksi jual beli telah terpenuhi.

Dari pihak penyewa (dalam hal ini pembeli) dan juga pihak pemberi sewa (dalam hal ini penjual) telah mengetahui mengenai objek yang akan diperjualbelikan, baik dari segi objek yang tersedia dan dapat diketahui, harga objek, maupun batasan dari syarat khusus untuk mengambil material objek objek jual beli tersebut.

Selanjutnya mengenai hakikat dari sewa menyewa menurut pandangan hukum Islam. Praktek sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Segaran Kec. Grdangan Kab. Malang tidak memenuhi hakikat sewa menyewa sesungguhnya. Hakikat sewa menyewa dalam hokum Islam hanya boleh mengambil manfaat, bukan benda/objek sewanya. Namun, pada praktinya mereka mengambil material Batu Kapur yang ada dalam kandungan tanah tersebut dan dalam hal ini adanya pengambilan objek sewa. Pengambilan objek sewa sejatinya telah diketahui oleh kedua belah pihak (Bapak Nur Kiddin dan Bapak Bahrul). Batu Kapur yang ada dalam kandungan tanah tersebut akan diambil untuk

dikumpulkan dan dijual kepada konsumen. Sehingga akad tersebut bukan sewa menyewa melainkan akad jual beli. Menurut pandangan hukum Islam akad tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan.





BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dan kajian pada bab-bab sebelumnya, maka diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan oleh Bapak.Nur Kiddin selaku yang menyewakan dan Bapak Bahrul sebagai penyewa tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum bagi para pihak. Apabila terjadi wanprestasi, perjanjian secara lisan bisa tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasari dengan adanya bukti telah dibuatnya perjanjian sewa menyewa dan disepakati.
2. Perspektif hukum Islam mengenai akad sewa menyewa tanah di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang tidak memenuhi syarat dan

rukun *ijaroh* (sewa menyewa), sehingga akad tersebut tidak sah. Karena, Dilihat dari syarat dan rukunnya, akad tersebut merupakan akad jual beli.

B. Saran

1. Seharusnya perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara tertulis, agar memiliki kekuatan hukum yang pasti berupa akta perjanjian. Apabila masih ingin memakai perjanjian lisan, alangkah baiknya para pihak menggunakan saksi yang bisa dipercaya. Karena, saksi bisa dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi wanprestasi.
2. Sebaiknya perjanjian sewa menyewa tersebut diganti menjadi perjanjian jula beli, dan penambang wajib membeli tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang Undangan

Subekti R dan Tjitrosudibio R. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta. Pradya Paramita.

Undang-undang No. 4 Tahun 2009 tentang pertambangan Mineral dan Batubara.

B. Buku

Abu Zahra, Muhammad, 2001, *Ushul al-Fiqh*, Terj. Saefullah Ma`shum Jakarta, Surga Firdaus.

Ajai Danuri, 2010, *Metodologi Penelitian Mu'amalah*, Ponorogo, Stain PO Press Ponorogo

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada,

Andiko, Toha, 2011, *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah*, Yogyakarta, Teras.

Anshori, Abdul Ghafur, 2010, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press,

Anshori, Abdul Gharur, 2006, *pokok-pokok hukum perjajjian Islam Indonesia*, Yogyakarta, Citra Media,

Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, Jakarta, PT Bina Aksara.

Ashshofa, Burhan, 1996, *Metode Penelitian*, Cet. Ke-4 , Jakarta, Rineka Cipta.

Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, 2012, Tim Dosen Fakultas Syariah UIN Maliki Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Malang, Fakultas Syariah UIN Maliki.

Gatot Supramono, 2012, *Hukum Pertambnagn Mineral dan Batubara di Indonesia*, Jakarta, Rineka Cipta,

Gunawan Widjaja, 2007, *IMemahami Prinsip Kterbukaan (AANVULLEND RECHT) dalam Hukum Perdata*, (Jakarta:PT.Grafindo Persada,

Hendi Suhendi, 2011, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rajawali pers.

- Kementerian Agama RI, 2012, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta, Sinergi Pustaka Indonesia.
- Ketut oka setiawan, 2016, *Hukum perikatan*, Jakarta, sinar grafika.
- Lexi J. Moeong, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta, PT. Remaja Rosdakarya.
- Marzuki, 1983, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: Hanindita offset.
- Mettew B Niles, dan A. Micheal Hubberman, 1992, *Analisi Data Kualitatif*, Jakarta, UI Press.
- Moh. Kasiran, 2008, *Metodologi penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, Malang, UIN Press
- Munir Fuadi, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti,
- R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internusa.
- R. Subektidan, R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnyaparamita,
- Salim HS, 2003, *Perkembangan Hukum kontrak innominate di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soedharyo soimin, 2001, *KUH Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Soerjono soekanto, 1986, *pengantar penelitian hukum*, (Jakarta: UI-Press,
- Sukandarrumudi, 2015, *Bahan-Bahan Galian Industri*, Yogyakarta, Gajah Mada University press.
- Sunarsimi, 2002, *prosedur penelitian: suatu pendekatan praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Wiartna sujarweni, 2014, *Metodologi penelitian*, Yogyakarta, Pustaka Baru press.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia.

C. Skripsi

- Hawa Santika, *TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH PEMBUATAN BATU BATA MERAH (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)*, Skripsi sarjana Ilmu Syariah, (Purwokerto:Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2015.)

- M. Nur, “Resistensi Penambang Ilegal: Studi Kasus Eksploitasi Tambang Galian Pasir di Desa Borimasunggu Kabupaten Maros”, Skripsi Sarjana, (Makassar: Universitas Hasanuddin, 2014)
- Moh. Razali, “Fenomena Pernikahan Dini Akibat Pemalsuan Identitas dalam Pernikahan Dini (studi di Desa Segaran Kec. Gedangan Kab. Malang)”, *Skripsi Sarjana*, (Malang:UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017)
- Mohammad Yusuf, “Akad sewa Menyewa Tanah untuk pembuatan Batu Bata dalam Perspektif Hukum Islam(Study di Desa Negeri Sakti kec. Gedong Kab. Pasawaran)”, Skripsi Sarjana Hukum, (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2017)
- Nailatul Khofifi, “Pertambangan Batu Kapur Ditinjau Dari Pasal 69 Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Masalah (studi di Sekapuk Gresik”, *skripsi SH*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017)
- Sidik Azis nur Arifin dengan judul *Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Penambangan Batu (studi kasus di desa Bojong kabupaten Tegal, skripsi sarjana Hukum, (semarang, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, 2012)*
- Siti Nurhayati, Aktifitas penambangan batu kapur dan sumbangannya terhadap pendapatan petani di desa Tlogotirto kec. Gabus Kab. Grobongan, Skripsi sarjana kenotariatan, (semarang, Universitas Negeri Semarang, 2005)
- Sri Widiarti, “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten pekalongan,” *Skripsi Sarjana*, (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2005)
- Wahyu widhi atmoko, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Aplikasi Server Pulsa Isi Ulang Elektronik antara CV. Raya Media dengan AS Trinik,” *Skripsi Sarjana*, (Purwokerto: Universitas Jenderal Sidirman, 2012)

D. Internet

<http://digilib.unila.ac.id/6225/13/BAB%20II.pdf> diakses tgl 19 oktober 2018.

<http://repository.umsida.ac.id/bitstream/handle/123456789/10719/f.%20Bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses tanggal 30 agustus 2018.

<http://repository.umsida.ac.id/bitstream/handle/123456789/10719/f.%20Bab%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> Diakses tanggal 30 agustus 2018.

<http://repository.unpas.ac.id/15946/3/7%20BAB%20II.pdf> diakses tgl 19 oktober 2018.

<http://www.legalakses.com/perjanjian/> diakses tgl 19 oktober 2018.

<https://konsultanhukum.web.id/cara-membedakan-wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum-pmh/> diakses tgl 6-11-2018.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20545/13482> diakses tgl 19 oktober 2018.

<https://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-dan-unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/> diakses tgl 6 November 2018.

<https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-wanprestasi-dalam-hukum-perdata/13413/2> diakses tgl 8 November 2018.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5142a15699512/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-dan-hukum-pidana> diakses tgl 6 November 2018.

LAMPIRAN

PEDOMAN WAWANCARA

A. Pemilik Tanah

Identitas Diri

Nama:

Usia:

Pekerjaan:

Daftar Pertanyaan

1. Apakah anda warga desa segaran kec. Gedangan kab. Malang dan sudah berapa lama anda tinggal di desa segaran?
2. Apakah anda pemilik tanah dari penambangan Batu kapur?
3. Bagaimana status kepemilikan tanah disini?
4. Apa respond an tindakan anda dalam menyikapi tiap koflik yang terjadi?
5. Apa tujuan anda menyewakan tanah tersebut?
6. Apa yang anda rasakan dengan adanya penambangan pasir?
7. Apakah masyarakat merasa diuntungkan dengan adanya penambangan pasir?
8. Apa dampak yang anda rasakan dengan adanya konflik ini?
9. Menurut anda apa yang meyebabkan terjadinya konflik ini?
10. Bagaimana perjanjian kontrak yang telah disepakati? Apakah sudah sesuai?
11. Bagaimana kondisi sosial saat ada penambangan batu kapur?
12. Apa yang anda harapkan dari peristiwa seperti ini?
13. Menurut anda bagaimana solusi yang tepat dalam meyelesaikan peristiwa ini?
14. Bagaimana upaya pemerintah setempat untuk mengatasi peristiwa tersebut?

B. Pemerintah Desa

Identitas Diri

Nama:

Usia:

Jenis Kelamin:

Jabatan:

Daftar pertanyaan

1. Sudah berapa lama anda menjabat sebagai aparatur pemerintahan?

2. Berapa persen (prosentase) warga desa Segaran yang berprofesi sebagai petani dan penambang?
3. Apa yang anda ketahui tentang lahan yang dijadikan tambang tersebut?
4. Menurut data pemerintah, apakah lahan tersebut 100% milik masyarakat?
5. Sejak kapan masalah tersebut terjadi?
6. Apa tindakan pemerintah desa untuk menyelesaikan masalah tersebut?
7. Factor apa yang melatarbelakangi masalah tersebut?
8. Apakah pemerintah sudah mensosialisasikan kepada masyarakat tentang penambangan batu kapur tersebut?
9. Bagaimana upaya yang dilakukan aparat desa dalam menjaga keamanan, ketertiban dan kenyamanan untuk para pemilik lahan dan penambang?
10. Apa yang menjadi faktor penghambat dan pendukung dalam menyelesaikan masalah tersebut?

C. Penambang Batu Kapur
Identitas Diri

Nama:

Umur:

Jenis kelamin:

Jabatan:

Daftar Pertanyaan

1. Sudah berapa lama anda bekerja di PT...?
2. Apakah penambangan ini mendapatkan izin dari pemerintah?
3. Bagaimana yang dilakukan pihak PT. untuk meyelesaikan masalah ini?
4. Apa masyarakat setempat diikutsertakan dalam proyek penambangan batu kapur ini?
5. Bagaimana kontrak lahan yang dilakukan PT. kepada masyarakat pemilik lahan?
6. Berapa tahun penambangan ini dilaksanakan?
7. Berapa ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat?
8. Bagaimana upaya dalam mengantisipasi kerusakan lahan akibat penambangan batu kapur?

LAMPRAN II
DOKUMENTASI



GAMBAR I: TEMPAT PERTAMBANGAN BATU KAPUR



GAMBAR II: TEMPAT PERTAMBANGAN BATU KAPUR

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ahmad Sururi Al Hakim

Nim : 13220028

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Bisnis Syariah

Alamat asal :Ds. Mojokerep Rt/Rw: 01/03 Kec. Plemahan
Kab. Kediri

Pendidikan formal :1. SDN Mojokerep Kediri

2. MTS Salafiyah Syafi'iyah Tebuireng Jombang

3. MASS Tebuireng Jombang

4. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malan