

RINGKASAN

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya diperlukan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajibannya masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut dikenal dengan “Hukum Muamalat”.¹ Pengertian secara luas, muamalah yaitu aturan-aturan (hukum-hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam hidup dan kehidupan.²

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalat ialah *al-bay'*. Menurut bahasa *al-bay'* berarti menjual atau menganti.³, dikatakan: “*Ba'a asy-syaia*” jika dia mengeluarkannya dari hak miliknya, dan *ba'ahu* jika dia membelinya dan memasukkannya ke dalam hak miliknya, dan ini masuk dalam kategori nama-nama yang memiliki lawan kata jika disebut ia mengandung makna dan lawannya seperti perkataan *al-qur'* yang berarti haid dan suci. Demikian juga dengan perkataan *syara'* yang berarti mengambil dan *syara'* yang berarti menjual. Dalam istilah umum dinamakan jual-beli, oleh karena itu *al-bay'* mempunyai pengertian umum yang meliputi pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli atas suatu barang.⁴ Subjek perjanjian yaitu pemilik barang atau penjual dan pembeli.

Sebagaimana yang terjadi di masyarakat, utamanya di Desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto, dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia mengadakan kerjasama seperti yang terjadi antara masyarakat desa Randuharjo dengan pemilik tambang yaitu mengadakan praktek jual-beli tanah yang hanya diambil kandungan pasirnya atau biasanya disebut jual-beli galian tanah atau pasir batu (*sirtu*). Dengan adanya pertambangan pasir batu (*sirtu*) di desa Randuharjo banyak masyarakat desa setempat yang berpindah profesi, yang mana semula mereka bekerja sebagai buruh

¹ Ahmad Azhar Basyir. “*Asas-asas Hukum Muamalat*”, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hal. 7.

² Abdul Majid,. “*Pokok-pokok fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam*”, (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 1986), hal. 1

³ Abdul Rahman Ghazaly,dkk. “*Fiqh Muamalat*”, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hal. 67

⁴Helmi Karim. “*Fiqh Muamalah*” , (Jakarta: Rajawali Press, 1993), hal. 9.

tani kini sudah banyak yang bekerja di sana seperti menjadi penambang, supir truk, supir kontraktor dan ada juga yang berjualan.

Praktek pertambangan ini merupakan salah satu bentuk interaksi dengan sesama, sehingga interaksi tersebut berdampak menjadi suatu hukum karena terdapat beberapa pihak yang melakukan perjanjian, antara lain dari pihak pemilik tanah yang menjual tanahnya untuk diambil kandungan sirtu dengan pihak pemilik usaha penambangan yaitu CV. Rahima Bumi Kencana yang bertindak sebagai pembeli.

Akad ini berupa akad jual-beli, yaitu pemilik tanah (masyarakat) menjual tanah yang memiliki kandungan sirtu kepada pembeli (CV. Rahima Bumi Kencana). Akan tetapi peneliti melihat adanya permasalahan, yaitu adanya praktek pertambangan ilegal yang dilakukan oleh pemilik tambang. Pertambangan ilegal ini bukan semata-mata untuk mencari keuntungan akan tetapi prosedur perizinan yang diberikan selama satu tahun harus diperbaiki pada tahun berikutnya sangat sulit untuk diterbitkan lagi, banyak prosedur yang harus dilakukan sebagai pelengkap perizinan. Disamping itu, pihak penambang sudah membeli hak tanah untuk digali kandungannya berhektar-hektar dan tidak mungkin dapat diselesaikan selama satu tahun, sehingga mereka harus melanjutkannya pertambangan pada tahun berikutnya meskipun tanpa perizinan untuk mengambil hak mereka atas tanah yang sudah dibelinya.⁵

ada beberapa tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dari penelitian ini, diantaranya untuk: 1) Mengetahui dan mendeskripsikan pelaksanaan akad jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto. 2) Mengetahui dan mendeskripsikan tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto. 3) Mengetahui dan mendeskripsikan tinjauan hukum perdata terhadap praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto.

A. Konsep Jual Beli dalam Islam

Syariat Islam diturunkan Allah bertujuan untuk mengatur kehidupan manusia, baik untuk pribadi atau pun hubungan dengan sosial. Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia dituntut untuk usaha mencari rizki. Jual beli adalah salah satu usaha untuk mencari rizki. Jual beli termasuk dalam kajian fiqh muamalah. Muamalah adalah ilmu tentang hukum-hukum syara' yang mengatur hubungan antara manusia dengan

⁵ Wawancara dengan Penanggung Jawab Pertambangan, Bpk. Syamsul Hidayat, tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

manusia lain yang sarannya adalah harta benda atau mal. Ada beberapa prinsip yang menjadi acuan dan pedoman secara umum untuk kegiatan muamalah ini. Prinsip-prinsip tersebut adalah sebagai berikut:

1. Muamalah adalah urusan duniawi.
2. Muamalah harus didasarkan kepada persetujuan dan kerelaan kedua belah pihak.
3. Adat kebiasaan dijadikan dasar hukum.
4. Tidak boleh merugikan diri sendiri dan orang lain.⁶

Dalam bertindak didunia ini semua harus sesuai dengan syariat Islam agar semua yang dilakukan bernilai ibadah, hasilnya halal dan membawah berkah bagi semuanya.

1) Definisi Jual-beli

Jual beli adalah kegiatan usaha yang dilakukan oleh manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup. Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bay'*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah SWT. Berfirman dalam surah Faathir ayat 29:

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا

رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ ﴿٢٩﴾

*Artinya: "Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca Kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezki yang kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi"*⁷(Qs. Faathir ayat 29)

Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli menurut Sayyid Sabiq, jual-beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan. Atau, memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.⁸

⁶ Ahmad Wardi Muslich. "Fiqh Muamalah". (Jakarta: Amzah, 2010),hal. 3

⁷ Qs Faathir: 29

⁸ Abdul Rahman Ghazaly,dkk. "Fiqh Muamalat", (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hal. 67

Dari definisi di atas dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *syara'* disepakati.

Yang dimaksud sesuai dengan ketentuan hukum ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun dan hal-hal lainnya yang ada kaitannya dengan jual beli, maka bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak *syara'*.

Yang dimaksud dengan benda dapat mencakup pada pengertian barang dan uang, sedangkan sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaannya menurut *syara'*, benda itu adakalanya bergerak (dipindahkan) dan adakalanya tetap (tidak dapat dipindahkan), yang dapat dibagi-bagi, adakalanya tidak dapat dibagi-bagi, harta yang ada perumpamaannya (*mitsli*) dan tak ada yang menyerupainya (*qimi*) dan yang lain-lainnya, penggunaan harta tersebut dibolehkan sepanjang tidak dilarang *syara'*.

Adapun benda-benda seperti alkohol, babi dan barang terlarang lainnya adalah haram diperjual-belikan, maka jual beli tersebut dipandang batal dan bila dijadikan harga penukar, maka jual beli tersebut dianggap *fasid*. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan, perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak, tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai obyek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang itu ada

di hadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.⁹

2) Rukun dan Syarat Jual-beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh syara'. Rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan (ridha atau taradhi) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindra sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak. Indikasi yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli tergambar dalam ijab dan qabul, atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang.¹⁰

Adapun rukun jual beli menurut mayoritas ulama ada empat yaitu :¹¹

- a) Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli).
- b) Ada *shighat* (lafal ijab dan qabul)
- c) Ada barang yang dibeli
- d) Ada nilai tukar pengganti barang

B. Konsep Jual Beli dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri

⁹ Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*". (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 67-69

¹⁰ Abdul Rahman Ghazaly,dkk. "*Fiqh Muamalat*". (Jakarta: Prenada Media Group, 2010),hal. 70

¹¹ Abdul Rahman Ghazaly,dkk. "*Fiqh*".hal. 71

berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :¹²

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.¹³

Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁴ Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

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

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ”.¹⁵

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan

¹² M. Yahya Harahap. “*Segi-segi Hukum Perjanjian*” , (Bandung : Alumni,1986),hal.181.

¹³ Salim H.S. “*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*”. (Jakarta : Sinar Grafika, 2003). hal. 49.

¹⁴ Salim H.S. “*Hukum*”hal.49

¹⁵ Subekti. “*Aneka Perjanjian*”. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2.

ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.¹⁶

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akad Jual Beli Galian Tanah di Desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto

Dalam praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto memiliki keunikan. Jika pada umumnya praktek jual-beli tanah apabila sudah terjadi proses jual-beli maka kepemilikan tanah sudah tentu menjadi pemilik pembeli. Disini jual-beli yang dimaksud hanya jual-beli kandungan tanahnya, atau biasa oleh masyarakat dikenal dengan Sirtu (Pasir dan Batu). Terkait dengan transaksi jual-beli ini, tentu ada perjanjian antara pemilik tanah dan pembeli tanah, atau biasa disebut “ Akad Jual-beli” . Dalam praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto, akad jual-beli di ucapkan secara langsung atau perjanjian secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis dan untuk bukti pembayarannya menggunakan kwitansi.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Jual Beli Galian Tanah di Desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto

Jual-beli merupakan bagian dari muamalah. Dalam jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto jika dikaji dalam prinsip-prinsip bermuamalah sudah terpenuhi bahwa dalam prakteknya, kedua belah pihak atau antar penjual dan pembeli sudah saling setuju dengan adanya transaksi jual-beli tersebut. Dan keduanya sama-sama diuntungkan. Disamping itu, penjual maupun pembeli harus memenuhi rukun dan syarat jual-beli agar transaksi sah menurut syara', jika syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'. Menurut ulama hanafi rukun jual-beli itu ada empat, yaitu:

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli).
- b. Ada *shighat* (lafal ijab dan qabul)
- c. Ada barang yang dibeli
- d. Ada nilai tukar pengganti barang

¹⁶ Ahmadi Miru. “ *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*”. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 127.

Dalam jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah memenuhi rukun jual-beli yaitu adanya penjual dari pihak masyarakat, pembelinya dari pihak pertambangan. *Shiighatnya* bukti jual-beli galian tanah karena transaksi penjualan galian tanah. Kemudian *ma'qud 'alaih* (objek akad) yaitu tanah yang dibeli untuk diambil kandungan sirtunya dan ada nilai tukar pengganti barang berupa uang. Dari rukun jual-beli semuanya sudah terpenuhi dan bisa dikatakan sah begitu juga dengan syarat sahnya juga sudah terpenuhi.

C. Tinjauan Hukum Perdata terhadap Praktek Jual Beli Galian Tanah di Desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :¹⁷

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
 - b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.
- Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.¹⁸

Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk

¹⁷ M. Yahya Harahap. “*Segi-segi Hukum Perjanjian*” , (Bandung : Alumni,1986),hal.181.

¹⁸ Salim H.S. “*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*”. (Jakarta : Sinar Grafika, 2003). hal. 49.

membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁹ Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

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

Berdasarkan teori di atas, praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah memenuhi unsur-unsur jual beli dalam hukum perdata.



¹⁹ Salim H.S. “ *Hukum* ” .hal.49

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis mengenai praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akad jual-beli galian di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto dilakukan antara penjual dan pembeli secara lisan dan tidak tertulis, mereka merasa cukup dengan perjanjian lisan saja dikarenakan mereka sudah sama-sama kenal dan saling tahu. Sebagai tanda bukti pembayaran atas barang yang diperjual-belikan, sebagai tanda terima mereka menggunakan kwitansi pembayaran.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah sesuai syara, yaitu memenuhi rukun dan syarat jual-beli.
3. Tinjauan hukum Perdata terhadap praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto juga sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan jual beli dan dalam hukum perdata yang sudah memenuhi unsur-unsur dalam jual beli
4. Dari hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah sah menurut hukum jual beli dalam Islam maupun hukum perdata jual beli.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian terkait dengan praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto dalam masalah akad jual beli sebaiknya diberikan bukti perjanjian yang sah antara penjual dan pembeli untuk menghindari masalah