BAB II

JUAL BELI DAN HAK KEPEMILIKAN AIR DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Dalam Islam

1. Pengertian jual beli dalam Islam

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu "jual" dan "beli", yang mempunyai arti bertolak belakang. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.[1]

Pengertian jual beli secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti. Sedangkan pengertian secara istilah bahwa jual beli adalah: akad saling mengganti dengan harta yang berakibat kepada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya atau bukan untuk mendekatkan diri kepada Allah.[2]

Jual beli dalam istilah fiqih disebut *al-Bai'* yang berati jual beli. Dapat diartikan sebagai suatu ikatan perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak yang lain menerimanya

[1] Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 128.
[2] Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqih Muamalah Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam,* (Jakarta: Amzah, 2010), 24.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh Syara' dan disepakati.

Sesuai dengan ketetapan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan syara'.[3]

Dari definisi beberapa definisi diatas dapat diketahui bahwa jual beli adalah proses tukar menukar barang yang memiliki nilai disertai dengan pindahnya hak milik dari penjual dan pembeli yang bersifat mengikat.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan suatu sarana untuk saling tolong menolong antara sesaama manusia untuk mewujudkan kehidupan yang sejahtera. Dalam hal ini jual beli mempunyai landasan hukum yang sangat kuat dalam Islam. Yang mana landasan hukum ini telah diatur dalam al-Qur'an dan as-Sunnah diantaranya adalah:

a. Landasan al-Qur'an

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ

Artinya: "*dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".* (QS. (Al-Baqarah: 275).[4]

وَأَشْهِدُوٓاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْ

[3] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), 67.
[4] *Al-Qur'an dan Terjemahnya Dengan Transliterasinya*, (Bandung: CV. Gema Risalah Press, 1993), 86.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya: "*Dan persaksikanlah jika kamu berjual beli".* (QS. Al-Baqarah: 282).[5]

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.* (QS, an-Nisa':29).[6]

b. Landasan as-Sunnah

عَنْ رِفَاعَةٍ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّ اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ سُئِلَ أَيْ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ قَالَ : (عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُ بَيْعٍ مَبْرُوْرٍ) رَوَاهُ الْبَزَّارُ وَصَحَّحَهُ الحَاكِمُ .

Artinya: *"Dari Rafi'ah bin Rafi' r.a (katanya); sesungguhnya Nabi Muhammad SAW pernah ditanyai, manakah usaha yang paling baik? Beliau menjawab: ialah amal usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan semua jual beli yang bersih."* (Riwayat Bazzar dan disahkan oleh Hakim)[7]

c. Landasan *ijma'*

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkan itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.[8]

---

[5] Ibid., 88.
[6] Ibid., 153.
[7] Sayyid al-Imam Muhammad Ibn Ismail al-Kahlani Al-Sanani, *Subul Al-Salam Juz III*, (Kairo: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1988), 4.
[8] Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung, CV Pustaka Setia, 2001), 75.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Hukum jual beli

Dari kandungan ayat-ayat dan hadits-hadits yang dikemukakan di atas sebagai dasar jual beli, para ulama' fiqih mengambil kesimpulan bahwa jual beli itu hukumnya mubah (boleh). Namun, menurut Imam asy-Syatibi (ahli fiqih madzab Imam Malik), hukumnya bisa berubah menjadi wajib dalam situasi tertentu. Sebagai contoh dikemukakannya, bila suatu waktu terjadi praktek *ihtikār* yaitu penimbunan barang, sehingga persediaan (stok) hilang dari pasar dan harga melonjak naik, maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang-barang sesuai dengan harga pasar sebelum terjadi pelonjakan harga barang itu. Para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah di dalam menentukan harga di pasaran.[9]

4. Rukun dan syarat jual beli

Kadang masalah jual beli ini bisa menimbulkan masalah dalam melakukan transaksi jual beli. Untuk mengatur dan menghindari adanya pertentangan diantara manusia, menjaga *kemaslahatan* orang yang sedang berakad, menghindari jual beli *gharār* maka di dalam jual beli diatur dan ditetapkan rukun dan syarat yang telah diatur dan harus dipenuhi, sehingga jual beli dapat dikatakan sah oleh syara'. jumhur ulama telah menetapkan bahwa rukun dan syarat jual beli ada empat yaitu:[10]

---

[9] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2013), 117.
[10] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Gaya Medika Pratama, 2000), 114.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Ada orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Penjual dan pembeli yang melakukan ini harus sudah baligh sehingga perbuatannya bisa dipertanggung jawabkan, dan keduanya sama sama mengerti tentang barang yang diperjual belikan.

b. Ada *ṣhighat* (lafal *Ijāb* dan *Qabūl*)

Ijāb dan *qabūl* merupakan serah terima barang yang telah diperjual belikan, maka dalam pengucapannya harus jelas (*Sharīh*) tidak boleh menggunakan kiasan (*kināyah*), penjual dan pembeli harus sepakat setelah *Ijāb* dan *Qabūl* diucapkan

c. Ada barang yang dibeli, barang yang diperjual belikan harus barang yang halal dan tidak membahayakan. Tidak ada unsur *gharar* dalam barang yang diperdagangkan, dan semuanya harus jelas

d. Ada nilai tukar pengganti barang, nilai tukar barang adalah unsur terpenting dalam jual beli, yang berlaku di era sekarang ini pada umumnya menggunakan mata uang.

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai yang dikemukakan oleh jumhur ulama diatas adalah:

a. Syarat orang yang berakad

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat:[11]

1) Berakal. Maka dari itu jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dan orang gila tidak sah hukumnya. Adapun anak kecil yang sudah

[11] Ibid.,115.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mumayyiz menurut jumhur ulama adalah: apabila membawa manfaat atau keuntungan bagi dirinya, seperti menerima *hibbah*, wasiat, sedekah maka hukumnya sah.

b. Syarat yang terkait dengan ijab dan qabul.

1) *Ijāb Qabūl* diucapkan oleh orang yang telah baligh
2) *Qabūl* harus sesuai dengan ijab, apabila ijab dengan qabul berbeda maka jual beli tersebut tidak sah
3) *Ijāb* dan *Qabūl* harus jelas maksudnya sehingga dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad.
4) Antara *Ijāb* dan *Qabūl* harus sesuai dan tidak diselangi dengan kata-kata lain antara *Ijāb* dan *Qabūl*.

c. Syarat syarat yang diperjual belikan

1) Barang itu ada atau tidak ada ditempat tetapai penjual mampu mengadakan barang barang yang akan diperjual belikan
2) Barang yang diperjual belikan bermanfaat bagi manusia. Maka dari itu khamar bangkai dan darah tidak sah jika dijadikan objek jual beli
3) Milik seseorang. Maka dari itu barang yang diperjual belikan harus sudah dimiliki, jika barang yang belum dimiliki maka tidak sah untuk diperjual belikan.
4) Boleh diserahkan pada akad berlangsung atau pada waktu yang lain yang telah disepakati

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang)

Nilai tuar barang adalah termasuk unsure terpenting. Zaman sekarang disebut uang. Para ulama ada empat syarat nilai tukar yang telah ditetapkan oleh Syara' yaitu:[12]

1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
2) Dapat diserahkan pada saat waktu akad (transaksi), sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit.
3) Apabila barang itu dibayar kemudian (hutang), maka waktu pembayarannya pun harus jelas waktunya.
4) Apabila jual beli itu dilakukan secara barter, maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan syara' seperti babi dan *khamr*, karena kedua jenis benda itu tidak bernilai dalam pandangan syara'.

Disamping syarat syarat yang berkaitan dengan rukun jual beli diatas, para ulama fiqh juga mengemukakan syarat lain yaitu:[13]

a. Syarat sah jual beli

1) Jual beli harus terhindar dari cacat seperti barang yang diperjual belikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Begitu juga dengan harga tidak tidak jelas, jual beli itu mengandung unsure paksaan, penipuan dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli rusak

[12] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*., 118.
[13] Ibid.,125-126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Apabila barang yang diperjual belikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai oleh penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat menyuratnya terselesaikan.

b. Syarat yang terkait dengan pelaksanaan jual beli

Jual beli baru dapat dilaksanakan apabila pihak yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melaksanakan jual beli. Umpamanya barang itu milik sendiri (bukan milik orang lain atau hak yang terkait dengan barang itu).

Jual beli tidak dapat dilaksanakan jika orang yang berakad tidak mempunyai kekuasaan tersendiri. Maka dari itu orang yang mewakilkan kepada orang lain untuk melakukan akad jual beli, maka wakilnya harus mempunyai persetujuan (surat kuasa) dari orang yang mewakilkan

c. Syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual beli

Ulama fiqh telah sepakat menyatakan bahwa jual beli itu bersifat mengikat, apabila jual beli itu terbebas dari segala macam khiyar (hak pilih untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli) maka jual beli itu masih belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.

Apabila semua syarat jual beli diatas telah terpenuhi secara hukum, maka jual beli telah dianggap sah. Oleh sebab itu kedua belah pihak tidak dapat membatalkan akad tersebut

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Macam –macam jual beli

Jual beli jika dipandang dari segi hukumnya terbagi menjadi dua yaitu:[14]

a. Jual beli yang *ṣahih*

Jual beli dikatakan *ṣahih* jika telah memenuhi rukun dan syarat jual beli yang ditentukan. Barangnya milik sendiri bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada khiyar lagi.

b. Jual beli yang batal

Jual beli batal adalah jual beli yang salah satu rukun dan syaratnya tidak terpenuhi. Atau jual beli ini pada dasarnya tidak disyariatkan, seperti jual beli yang dilakukan oleh anak-anak, orang gila atau barang yang diperjual belikan itu barang-barang yang diharamkan syara' seperti bangkai, babi, dan khamar.

Sedangkan jika ditinjau dari segi benda yang diadikan objek jual beli dapat dapat dikemukakan Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk yaitu:[15]

a. Jual beli benda yang kelihatan

Jual beli seperti ini adalah pada waktu akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan

[14] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*., 75
[15] Ibid.,75-76.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji

Jual beli seperti ini adalah jual beli *salam* (pesanan). Jual beli model seperti ini adalah jual beli yang tidak tunai (kontan). Salam pada awalnya berarti meminjamkan barang yang seimbang dengan harga tertentu. Maksudnya adalah perjanjian penyerahan barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah disepakati

c. Jual beli yang tidak kelihatan

Jual beli seperti ini dilarang oleh agama Islam. Karena barang barang yang diper jual belikan tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dpat menimbulkan kerugian salah satu pihak

6. Bentuk bentuk jual beli yang dilarang

Dalam jual beli ada beberapa macam jual beli, yaitu jual beli yang sah dan jual beli yang dilarang dalam Islam. Jual beli yang sah adalah jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Dan jual beli yang dilarang dalam Islam adalah jual beli yang belum memenuhi rukun dan syarat jual beli. Tetapi ada beberapa faktor yang menghalangi kebolehan proses jual beli diantaranya adalah:[16]

a. Jual beli yang terlarang karena tidak memenuhi syarat dan rukun. Bentuk jual beli yang termasuk dalam kategori ini adalah:

[16] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta, Kencana, 2010), 80-86.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Jual beli yang haram zatnya, najis, atau tidak boleh diperjual belikan, seperti babi, berhala, bangkai dan khamar (minuman yang memabukkan). Adapun bentuk jual beli yang dilarang karena barangnya yang tidak boleh diperjual belikan adalah air susu dan air mani.
2) Jual beli yang belum jelas adalah sesuatu yang bersifat spekulasi atau samar-samar haram untuk diperjual belikan, karena dapat merugikan salah satu pihak, dari prnjual ataupun pembeli. Yang dimaksud samar-samar adalah tidak jelas, baik harganya, barangnya, takarannya, masa pembayarannya, maupun ketidak jelasan yang lainnya.
3) Jual beli bersyarat adalah yang ijab qabulnya dikaitkan dengan dengan syarat tertentu yang tidak ada kaitannya dengan jual beli atau ada unsur merugikan dilarang oleh agama.
4) Jual beli yang menimbulkan kemudharatan. Segala sesuatu yang dapat menimbulkan kemudharatan bahakan kemusyrikan dilarang untuk diperjual belikan. Seperti jual beli patung, salib dan buku-buku bacaan porno karena jika diperjual belikan akan menimbulkan perbuatan maksiat.
5) Jual beli yang dilarang karena dianiaya. Jual beli yang mengakibatkan penganiayaan hukumnya haram, seperti menjual anak binatang yang masih membutuhkan induknya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Jual beli *muhāqalah.* Yaitu menjual tanaman yang masih disawah atau diladang. Hal ini dilarang karena masih samar-samar barangnya.

7) Jual beli *mukhādarah.* Yaitu jual beli buah-buahan yang masih hijau (belum pantas dipanen).

8) Jual beli *mulāmasah.* Jual beli dengan cara menyentuh misalnya, jika seseorang telah menyentuh sehelai kain maka orang tersebut telah dinyatakan membeli barang tersebut. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan merugikan salah satu pihak.

9) Jual beli *munābadzah.* Yaitu jual beli dengan cara melempar, seperti seseorang berkata: " lemparkan lah kepadaku nanti akan aku lemparkan kepadamu, setelah terjadi lempar melempar disitulah terjadi jual beli. Dan ini dilarang oleh agama karena mengandung unsure penipuan.

10) Jual beli *muzābanah.* Yaitu menjual buah yang basah dengan buah kering. Seperti menjual padi kering dengan bayaran padi basah sehingga jika ditimbang ukurannya berbeda. Dan ini akan merugikan salah satu pihak.

b. Jual beli yang terlarang karena faktor lain yang merugikan pihak-pihak terkait

1) Jual beli dari orang yang masih dalam tawar-menawar. Jika dalam jual beli masih tawar menawar, terlarang bagi orang lain untuk

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membeli barang tersebut sebelum penawar pertama telah diputuskan.

2) Jual beli dengan menghadang dagangan di luar pasar. Maksudnya adalah menguasai barang sebelum masuk pasar agar dapat membelinya dengan murah kemudian dijual kembali dengan harga yang lebih murah atau mahal. Sehingga dapat merugikan pedagang lain.

3) Membeli barang dengan memborong untuk ditimbun. Setelah ditimbun kemudian dijual ketika harga naik karena kelangkaan barang tersebut

4) Jual beli barang rampasan atau curian. Jika si pembeli telah tahu bahwa barang itu curian atau rampasan. Maka keduanya telah bekerja sama dalam perbuatan dosa

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Menurut Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pengertian jual beli

Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang atau 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 membebankan dua kewajiban yaitu:[17]

a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

[17] M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1986), 181.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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. 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. Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah:[18]

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

2. Syarat-syarat dan perjanjian jual beli

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah:[19]

[18] Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2003), 49.
[19] Ibid.,33.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak.Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:

1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
2) Bahasa yang sempurna secara lisan
3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian.Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum.Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.

d. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal.Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

3. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli

Hak dari Penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan Kewajiban Penjual adalah sebagai berikut:

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan
b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

4. Bentuk-bentuk perjanjian jual beli

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan.Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua yaitu:[20]

a. Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.
b. Tulisan, yaitu Perjanjian Jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.

C. Air dan Hukum Kepemilikannya Menurut Islam dan Undang-Undang No 7 Tahun 2004

1. Pengertian air dan hak kepemilikannya menurut Islam

Air adalah suatu senyawa kimia yang paling dikenal dan banyak terdapat di bumi. Air adalah barang mubah. Air mubah yaitu air-air lembah seperti air sungai Nil dan Eufrat, mata air yang ada dipegunungan, dan setiap mata air yang mengalir di lokasi tanah tak bertuan.

Air sungai, air laut, mata air dan air hujan semua ini milik manusia bersama, tak ada seorang pun yang berwenang, lebih utama dari yang lainnya, dia tidak boleh dijual dan dibeli selama masih berada ditempat aslinya. rasul berkata menurut yang diriwayatkan Abu Daud :

المسْلِمُوْنَ شُرَكَاءُ فِى ثَلَاثٍ:فِى الماءِ وَالكَلَاءِ وَالنَّارِ

Artinya orang-orang muslim berserikat dalam tiga hal air rumput dan api.[21]

[20] Handri Rahardjo, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2003), 10.
[21] Ibnu Majah, Sunan Ibnu Majah, (Riyad : Maktaba Nazar Mustofa al-Baz. 1999), jilid 1, 170.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Setiap orang atau kelompok mempunyai hak untuk memiliki, menggunakan, dan menjual sumber daya alam (termasuk air), serta menambah biaya pengelolaan dan pengemasannya. Ada tiga jenis pemilikan, yaitu: pemilikan pribadi, pemilikan pribadi yang terbatas, dan pemilikan publik. Dalam pemilikan pribadi, seperti air sumur (dilengkapi dengan reservoir atau tidak), pemilik mempunyai hak untuk menggunakan, menjual, dan memperdagangkannya. Dalam pemilikan pribadi yang terbatas, seperti danau kecil, sungai kecil, dan mata air yang berlokasi di tanah pribadi, pemilik mempunyai hak khusus dan dapat memperdagangkan secara terbatas, namun dengan kewajiban- kewajiban tertentu terhadap pihak lain. Adapun dalam pemilikan publik, seperti air danau (besar), sungai (besar), gletser (sungai es), laut, air salju, dan air hujan, semua jenis air ini dalam kondisi alaminya tidak dapat dijual-belikan. Namun, bila infrastruktur dan pengetahuan telah di investasikan untuk memperolehnya, seperti terjadi pada penyulingan air laut, maka air menjadi kepemilikan privat.[22]

[22] Laura Wickstrom, *Islam and Water: Islamic Guiding Principles on Water Management*,", 98-108. Seperti di kutip dalam: http://www.*laskarinformasi.com/2013/04/air-dan-pemeliharaannya-dalam-islam.* html

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Pengertian Air dan hak kepemilikan menurut UU No 7 Tahun 2004

Air adalah semua air yang terdapat pada, di atas, ataupun di bawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada di darat.[23]

Dalam pasal 6 Undang-Undang No 7 Tahun 2004 telah dijelaskan mengenai kepemilikan sumber daya air yanag ada di Negara Indonesia ini dan lebih dijelaskan dalam ayat-ayat yang ada dalam pasal 6 yang isinya adalah:

a. Pasal 6 pada ayat 1 yang berbunyi:" Sumber daya air dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Dari pasal diatas dapat dijelaskan bahwa sumber daya air merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memberikan manfaat untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh takyat Indonesia dalam segala bidang. Sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, undang-undang ini menyatakan bahwa sumber daya air dikuasai oleh Negara dan dipergunakan unruk sebesar-besarnya untuk kemakmuran yang adil. Atas penguasaan sumber daya air yang dimaksud, Negara menjamin hak setiap orang unruk mendapatkan air bagi pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari dan melakukan pengaturan hak atas air. Penguasaan Negara atas sumber daya air tersebut diselenggarakan oleh pemerintah.

[23] UNDANG UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 7 TAHUN 2004, *Tentang Sumber Daya Air*, Pasal 1 ayat 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengaturan hak atas air diwujudkan melalui penetaopan hak guna air, yaitu hak memperoleh dan memakai atau mengusahakan air untuk keperluan. Hak guna air dengan pengertian tersebut bukan merupakan hak pemilikan atas air, tetapi hanya terbatas pada hak unruk memperoleh dan memakai tau mengusahakan sejumlah air dengan alokasi yang ditetapkan oleh pemerintah kepada pengguna air, baik untuk yang wajib memperoleh izin maupun tidak wajib izin. Hak guna air untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari, pertanian rakyat, dan kegiatan bukan usaha disebut dengan hak guna pakai air, sedangkan hak guna air untuk memenuhi kebutuhan usaha, baik penggunaan air untuk bahan baku produksi, pemanfaatan potensinya, media usaha, maupun penggunaan air untuk pembantu produksi, disebut dengan hak guna air.

Pada dasarnya boleh tidaknya jual beli terhadap suatu benda tergantung pada sifat-sifatnya. Apabila benda tersebut dianggap baik dan wajar maka diperbolehkan untuk menjualnya. Dan yang diharapkan dalam Islam adalah jual beli yang dilakukan dengan kejujuran, tidak ada kesamaran atau penipuan atau segala sesuatu yang akan menimbulkan fitnah antara keduanya.

Berhubungan dengan dengan penelitian penulis mengenai jual beli air irigasi yang terjadi di Desa Rejosari Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Bahwa air irigasi tersebut termasuk objek barang umum yang dimiliki oleh publik dan tidak untuk diperjualbelikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id