

**TINJAUN HUKUM ISLAM TENTANG GANTI RUGI DALAM
PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH
(Studi Kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit
Kabupaten Lampung Barat)**



SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Syariah

Oleh:

**TAMBAT RIYADI
NPM: 1521030434**

Program Studi : Mu'amalah

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1440 H / 2019 M**

**TINJAUN HUKUM ISLAM TENTANG GANTI RUGI DALAM
PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH
(Studi Kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit
Kabupaten Lampung Barat)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Syariah



Oleh:
TAMBAT RIYADI
NPM: 1521030434

Program Studi : Mu'amalah

Pembimbing I : Drs. M. Said Jamhari, M.Kom.I.
Pembimbing II : Eti Karini. S.H., M.Hum.

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1440 H / 2019 M**

ABSTRAK

Islam mengakui kepemilikan termasuk didalamnya hak-hak atas tanah dan sumber daya alam yang disediakannya, dan pemanfaatan hak melalui proses produksi tenaga manusia. Dalam pemanfaatan kepemilikan harta mempunyai hak-hak atas tanah, sehingga orang lain terhalang untuk memasuki kepemilikan yang bukan menjadi hak/kuasanya dan tidak berhak untuk memanfaatkan atau mempergunakan untuk tujuan apapun kecuali telah memiliki izin. Dan yang si yang mempunyai menghalanginya. Pasal 19 UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia maka dikeluarkan sertifikat, sertifikat adalah tanda bukti hak (PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 3).

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian ganti rugi atas pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah oleh warga masyarakat gunung sugih dan bagaimana tinjauan hukum Islam penanaman tanam tumbuh yang dilakukan warga masyarakat gunung sugih di areal tanah milik pemerintah daerah yang bukan hak dari warga masyarakat lagi. Sedangkan, tujuan penelitian ini untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian ganti rugi atas pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah oleh warga masyarakat gunung sugih.

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer ini diperoleh dari hasil interview pada para pihak yang terlibat langsung pada pelaksanaan perjanjian ganti rugi atas pinjam pakai tanah, yaitu warga masyarakat desa gunung sugih dalam hal ini perangkat desa maupun masyarakat yang menerima ganti rugi/terlibat langsung pada proses perjanjian ganti rugi atas pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah oleh warga masyarakat desa gunung sugih. Analisis data yang digunakan yaitu metode deduktif dan induktif. Deduktif adalah suatu pernyataan umum (mengkaji teori atau nash-nash dari ayat Al-Qur'an dan Hadits, serta ijtihad para ulama) pada tataran yang bersifat umum dalam perjanjian ganti rugi atas pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah tersebut. Kemudian induktif yaitu dari fakta dilapangan sebagai peristiwa kehidupan yang berkaitan dengan tinjauan hukum Islam terhadap penanaman tanam tumbuh yang bukan menjadi bagian daripada hak warga masyarakat gunung sugih lagi, kemudian ditarik kesimpulan secara khusus terhadap teori-teori yang berlaku secara umum.

Hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa, pelaksanaan ganti rugi atas pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah oleh warga masyarakat desa gunung sugih tersebut, seluas 14 Hektar dengan cara pembayaran ganti rugi yang tidak sesuai walaupun telah disepakati bersama, warga tidak dapat menanam tanam tumbuh kembali di areal pemerintah kabupaten, karena tanah tersebut sudah menjadi milik pemerintah kembali seperti sebelumnya. Islam melarang pemakaian tanah tanpa izin/haknya dan seseorang itu mengetahui bahwa tanah tersebut bukan haknya. Ditegaskan mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya diatur oleh Pasal 2 Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya. Dirubah oleh Undang-undang Nomor 1 Tahun 1961.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: jalan Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar bandar Lampung (0721) 703260

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG GANTI RUGI
DALAM PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH MILIK
PEMERINTAH DAERAH (Studi Kasus di Desa Gunung
Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat)**

**Nama : Tambat Riyadi
NPM : 1521030434
Program Studi : Mu'amalah
Fakultas : Syari'ah**


MENYETUJUI

dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah
Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II


Drs. M. Said Jamhari, M.Kom.I
NIP. 195411131985031001


Eti Karini, S.H., M.Hum
NIP. 19730816003122003

Mengetahui
Ketua Jurusan Mu'amalah


Khoiruddin, M.S.I
NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: jalan Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar bandar Lampung (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **TINJAUN HUKUM ISLAM TENTANG GANTI RUGI DALAM PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH (Studi Kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat)**, disusun oleh: **Tambat Riyadi, NPM. 1521030434**, Jurusan **Mu'amalah**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah, Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung pada hari/ tanggal: **Kamis, 03 Oktober 2019**.

TIM MUNAQASYAH

Ketua Sidang

: Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I (.....)

Sekretaris

: Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag (.....)

Penguji Utama

: Drs. H. Chaidir Nasution, M.H (.....)

Penguji Pendamping I

: Drs. H. M. Said Jamhari, M.Kom.I (.....)

Penguji Pendamping II : Eti Karini, S.H., M.Hum (.....)

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah**



Dr. H. Khairuddin, M.H

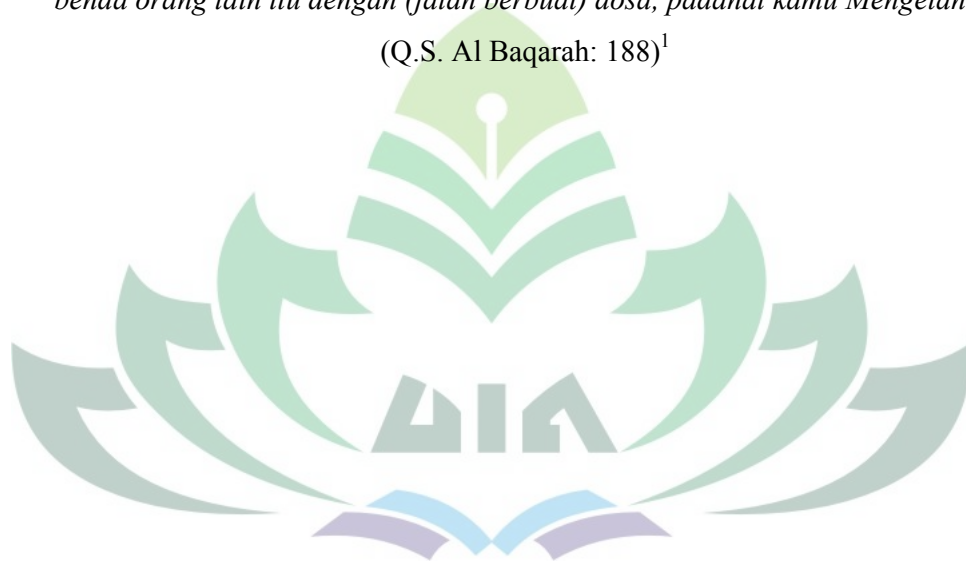
NIP. 196210221993031002

MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ
أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾

Artinya: *dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu Mengetahui.*

(Q.S. Al Baqarah: 188)¹

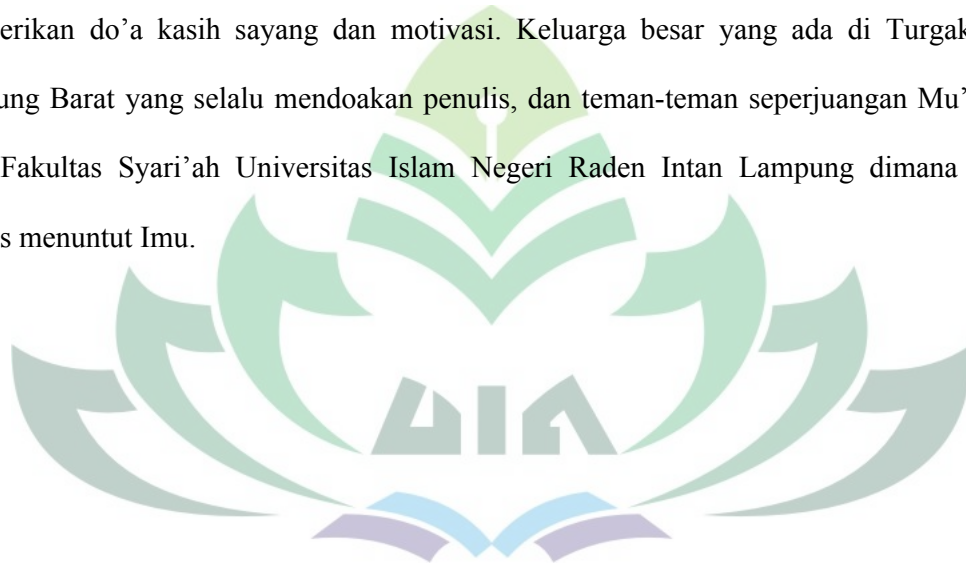


¹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Jasa Media Utama, Semarang, 1997, hlm, 27.

PERSEMBAHAN

Bismillahirrohmanirrohim.

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya. Sebuah karya sederhana namun membutuhkan perjuangan dengan bangga penulis persembahkan skripsi ini kepada ayah dan ibu tercinta (Indra Gunawan dan Ibu Yuniar) yang selalu memberikan do'a kasih sayang dan motivasi selama ini, semoga penulis dapat memberikan yang terbaik dikemudian hari dan sampai mata tertutup untuk yang terakhir, adik-adik tercinta (Hendri Sunandar, Irma Susanti dan Irfan Efendi) yang selalu memberikan do'a kasih sayang dan motivasi. Keluarga besar yang ada di Turgak, Liwa Lampung Barat yang selalu mendoakan penulis, dan teman-teman seperjuangan Mu'amalah 2019 Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dimana tempat penulis menuntut Ilmu.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Tambat Riyadi

Npm : 1521030434

Fakultas : Syari'ah

Jenis Kelamin : Laki-laki

Tempat, Tanggal Lahir : Turgak, 20-07-1997

Agama : Islam

Alamat : Desa Turgak, Kec. Belalau, Kab. Lampung Barat

Pendidikan

1. SD Negeri 1 Turgak, Belalau, Lampung Barat dan Lulus pada tahun 2009
2. SMP Negeri 1 Belalau, Lampung Barat dan Lulus pada tahun 2012
3. SMK Negeri 1 Liwa, Balik Bukit, Lampung Barat dan Lulus pada tahun 2015
4. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, program strata satu (S1)
Fakultas Syari'ah pada jurusan Mu'amalah.

Lampung Barat, 10 April 2019

Tambat Riyadi

Npm 1521030434

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan kenikmatan berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan hidayah-Nya, tidak lupa sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada suri tauladan kita, Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “ TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG TENTANG GANTI RUGI DALAM PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH (Studi Kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat)”.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata satu (S1) Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu Syari'ah.

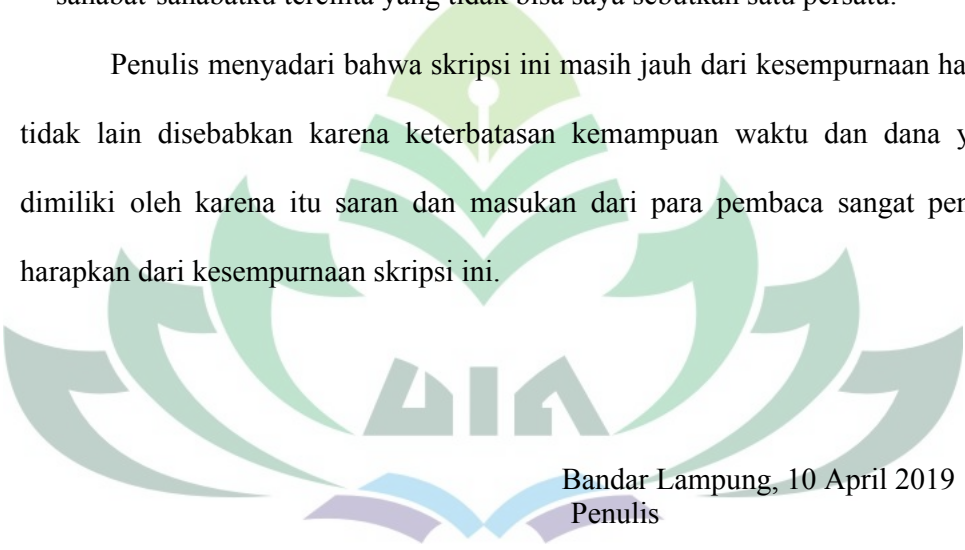
Skripsi ini disusun sesuai dengan rencana dan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun tidak lupa menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Dr. Khairuddin Tahmid.M.H., Selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Khairuddin. M.S.I., Selaku Ketua Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Drs. M. Said Jamhari, M. Kom.I., Selaku Pembimbing I dan ibu Eti Karini S.H., M.Hum..Selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan

waktu salam membimbing, mengarahkan dan memotivasi sehingga skripsi ini di selesaikan dengan baik.

4. Bapak dan Ibu dosen, para Staf Karyawan Fakultas Syari'ah yang telah ikhlas memberikan pengetahuan ilmu agama guna bekal di akhir nanti.
5. Pimpinan dan Karyawan Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Universitas yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
6. Teman- Teman seperjuangan angkatan 2015, khususnya muamalah E, dan sahabat-sahabatku tercinta yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan hal itu tidak lain disebabkan karena keterbatasan kemampuan waktu dan dana yang dimiliki oleh karena itu saran dan masukan dari para pembaca sangat penulis harapkan dari kesempurnaan skripsi ini.



Bandar Lampung, 10 April 2019
Penulis

Tambat Riyadi

DAFTAR ISI

HAMALAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
RIWAYAT HDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	2
C. Latar Belakang Masalah	3
D. Rumusan Masalah	12
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
F. Metode Penelitian	14
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Hukum Perjanjian	19
1. Perjanjian dalam hukum Islam	19
a. Pengertian Perjanjian	19
b. Dasar Hukum Perjanjian	22
c. Asas-Asas Perjanjian	23
d. Macam-Macam Perjanjian	26
e. Rukun dan Syarat-Syarat Perjanjian	30
f. Berakhirnya perjanjian	35
2. Perjanjian Dalam Hukum Perdata	39
a. Pengertian Perjanjian	39
b. Dasar Hukum Perjanjian	41

c. Asas-Asas Perjanjian.....	42
d. Macam-Macam Perjanjian	43
e. Syarat-Syarat Perjanjian.....	44
f. Berakhirnya Perjanjian.....	46
g. Melanggar Perjanjian	46
B. Hukum Pertanahan	48
1. Pengertian Tanah.....	48
2. Hak-Hak Atas Tanah	49

BAB III PENYAJIAN DATA PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat	61
B. Bentuk Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Lampung Barat Oleh Masyarakat Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit.....	65
C. Pelaksanaan Perjanjian Ganti Rugi Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat	67
D. Permohonan Hak Guna Usaha (HGU)	72

BAB IV ANALISIS

A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat.....	76
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penanaman Tanam Tumbuh Oleh Warga Masyarakat Gunung Sugih di Areal Pemerintah Kabupaten Lampung Barat	84

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Dalam Penegasan judul ini penulis akan membahas pengertian beberapa kata yang dianggap penting agar bahasan ini dapat terarah, untuk menghindari kesalah pahaman dan tidak menyimpang dari maksud yang diinginkan.

Adapun judul proposal ini adalah **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG GANTI RUGI DALAM PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH”** (Study Kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat).Istilah yang terdapat dalam judul proposal ini, yaitu sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat, (menengok, memeriksa mengamati dan sebagainya).¹
2. Hukum Islam berarti ketentuan , norma atau peraturan hukum Islam.Hukum Islam adalah ketentuan yang telah ditentukan oleh Allah SWT berupa aturan dan larangan bagi umat islam.²
3. Ganti Rugi

Ganti rugi berdasarkan kamus besar Bahasa Indonesia adalah uang yang diberikan sebagai pengganti kerugian.³

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011) hal.1470

²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) hal.7

³Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ke-2 Balai Pustaka, Jakarta 1989 hal.

4. Pinjam Pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikannya.
5. Tanah adalah kulit bumi media tumbuhan hidup. Tanah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik yang dibutuhkan oleh tumbuh-tumbuhan.⁴

B. Alasan Memilih Judul

Ada beberapa alasan penulis yang menjadi dasar bagi penulis memilih judul “Tinjauan Hukum Islam tentang Ganti Rugi Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Milik Pemerintah Daerah” (Studi Kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat). Alasan-alasan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Alasan Objektif

Karena praktik pinjam pakai tanah merupakan salah satu persoalan yang dihadapi masyarakat Desa Gunung Sugih yang sedang ramai dan hangat diperbincangkan terkait proses ganti rugi dalam pinjam pakai tanah dan perlu diketahui status hukumnya ditinjau dari hukum Islam.

2. Alasan Subjektif

Ditinjau dari aspek bahasan judul proposal ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari dibidang Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

⁴Ir. Bachtiar Effendi Hasibuan. Ilmu Tanah. Diktat Fakultas Pertanian UISU. Medan.

C. Latar Belakang

Muamalah adalah salah satu bagian dari hukum Islam yang mengatur beberapa hal yang berhubungan secara langsung dengan tatacara hidup antar manusia dalam kehidupan sehari-hari. Manusia berperan sebagai makhluk sosial dalam bidang muamalah. Sebagai makhluk sosial, Allah SWT telah menjadikan setiap manusia berhajat kepada yang lain untuk memenuhi hajat hidupnya. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup manusia diperlukan kerjasama dan gotong royong dalam segala hal. Dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut dalam Islam lazim disebut “fiqh muamalat”.⁵

Dalam perekonomian terdapat suatu perikatan antara satu dengan yang lain. Dimana dengan perikatan inilah menimbulkan suatu hubungan hukum antara mereka yang melakukan perikatan dalam perekonomian. Terlepas dari itu, perikatan merupakan suatu peraturan yang diatur oleh hukum yang menghubungkan satu pihak dengan pihak lain, ada yang timbul dari persetujuan seperti jual beli, sewa-menyewa, persetujuan kerja dan lain sebagainya. Akan tetapi adapula yang ditimbulkan dari ketentuan undang-undang, yaitu ikatan untuk mengganti kerugian karena perbuatan yang merugikan orang lain.

⁵Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hal.7

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, Maka dari perjanjian itulah timbul suatu perikatan atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Bentuk perjanjian berupa suatu perikatan yang mengandung perjanjian berupa suatu perikatan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan secara tertulis. perjanjian dalam sehari-hari tidak akan terlepas dari suatu perikatan.⁶

Dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, Manusia adalah makhluk sosial yang senantiasa bergantung dan terikat atau bergantung saling membutuhkan kepada orang lain. Secara naluriah, manusia saling tolong menolong demi tercapainya sebuah cita-cita yang diharapkan bersama. Namun banyak juga diantara manusia yang saling membantu dalam hal keburukan. Karena hal itu, maka Allah memberikan batasan-batasan dalam hal atau sikap saling tolong menolong yang harus diterapkan untuk memenuhi kebutuhan hidup diantara mereka. Hubungan individu dengan lainnya, seperti pembahasan masalah hak dan kewajiban, harta, jual beli, kerja sama dalam berbagai bidang, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, penggunaan jasa dan kegiatan lainnya yang sangat diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari, yang diatur dalam fiqh muamalah.

Berbagai acuan telah digariskan oleh syariat Islam seperti aturan dalam jual beli, utang piutang, sewa-menyewa, dan sebagainya. Atas dasar itu, sasaran dari suatu akad harus senantiasa mengacu kepada tujuan yang dikehendaki syara' dalam setiap pensyariatan hukum, yaitu kemaslahatan

⁶Muhammad Musadi, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*, hal.1

untuk manusia secara keseluruhan. Jika pada suatu transaksi terdapat indikasi-indikasi kemaslahatan berarti disitu terdapat hukum Allah. Untuk itu dengan cara apapun kemaslahatan itu bisa dicapai, maka syarat-syarat itupun disyariatkan.⁷

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk saling tolong menolong, Sewa-menyewa yaitu memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain. Untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.⁸ Sewa-menyewa sebagai suatu akad terjadi karena sepakat. Artinya setiap orang dapat melakukan perbuatan itu asalkan memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang ditetapkan sebagai syarat terjadinya peristiwa hukum tersebut dan disamping itu harus memenuhi isi dari perjanjian yang disepakati sebagai kewajiban dari ikatan hukum antar pihak.

Berdasarkan pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya. Dasar hukum sewa-menyewa ini adalah Firman Allah yang dicantumkan dalam surah Al-Baqarah ayat 233:

⁷Imam Al-Ghazali, *Benang Tipis Antara Halal & Haram*, (Surabaya: Putra Pelajar, 2002), hal.65-66

⁸Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, hal.179

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٣٣﴾

Artinya: “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.”

Anjuran melakukan tolong-menolong yaitu berdasarkan firman Allah yang dicantumkan dalam surah Al-Maidah ayat 2 :

وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam kebaikan dan taqwa kepada Allah dan jangan kamu tolong-menolong atas dosa dan permusuhan”

Contoh kerjasama dan tolong-menolong antar manusia, satu satunya yang sekarang masuk ditengah masyarakat adalah pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah. Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, Maka syarat kemanfaatan objek sewa harus menjadi perhatian kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan tanah tersebut. Seandainya tanah tersebut tidak bisa digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat objek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tanah tersebut, tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang bersipat tidak langsung kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama.

Perjanjian sewa-menyewa barang yang manfaatnya tidak diperbolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib ditinggalakan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah untuk prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.⁹

Hal ini berbeda dengan ganti rugi dalam perjanjian pinjam pakai tanah milik pemerintah daerah yang ada di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat yaitu tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan cara dipinjamkan oleh pemerintah daerah untuk ditempati. Penyewa menyewa tanah tersebut menempati lahan tersebut karena merupakan kebutuhan pokok yaitu tempat tinggal yang selama ini menyewa kontrakan. Mereka menyewa lahan tersebut tanpa menentukan batas waktunya dan penyewa diperbolehkan memanfaatkan tanah tersebut selama belum difungsikan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dalam tempo kurang lebih 12 tahun tanah tersebut ditempati oleh penyewa tanah tersebut dengan biaya sewa Rp 100.000., perbulan yang wajib disetorkan langsung ke pemerintah daerah setempat yang terdiri dari lima rumah atau lima (5) tanah yang ditempati warga setempat dengan masing-masing rumah wajib membayarkannya setiap bulannya dengan biaya sewa Rp 1.200,000., per tahunnya dengan total 6.000.000 per tahun biaya sewa yang harus disetorkan masing-masing warga yang menempati tanah pemerintah daerah tersebut , suatu ketika ada surat edaran yang mana dalam surat tersebut tanah yang ditempati penyewa tersebut mau diambil alih fungsikan sebagai pusat kesehatan masyarakat desa (Puskesmas) yang secara otomatis si penyewa

⁹Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996, Cet II), hal.54

tidak bisa berbuat apa-apa selain melepaskan dan meninggalkan haknya selama ini. Sedangkan sesuai kesepakatan di awal jika sewaktu-waktu ada penggusuran terlebih warga sudah mendirikan rumah dengan biaya sendiri akan mendapatkan imbalan yang sepadan dengan nilai rumahnya sebagai ganti rugi dan terima kasih pemerintah daerah, akan tetapi ganti rugi tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati di awal yaitu sesuai dengan yang tertuang di dalam pasal 3 dalam surat perjanjian yang berbunyi apabila pihak kedua tidak mempergunakan, menelentari tidak memfungsikan lagi dan jika sewaktu-waktu tanah tersebut akan difungsikan oleh pihak pertama, maka pihak kedua bersedia menyerahkan tanah dimaksud dalam keadaan baik dengan pertimbangan ganti rugi selanjutnya. Adapun besaran ganti rugi dari pemerintah daerah pada waktu itu yaitu masing-masing pihak yang menempati tanah tersebut mendapatkan Rp 5000.000., sebagai ganti rugi dari pemerintah daerah karena warga sudah mendirikan rumah dengan biaya sendiri dengan total keseluruhan dari pemerintah daerah Rp 25.000.000., sebagai bentuk ganti rugi dan terima kasih pada waktu itu.

Sebagai warga Negara Indonesia yang baik harus mendahulukan kepentingan masyarakat daripada kepentingan pribadi, hal ini dinyatakan dengan kerelaan untuk mengorbankan tanah mereka untuk pembangunan tersebut. Tetapi di sisi lain sebagai manusia biasa mereka juga membutuhkan tempat tinggal untuk berlindung dan mata pencaharian untuk mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari, maka dari itu seluruh warga yang memiliki hak atas tanah akan berusaha sekuat tenaga untuk mempertahankan hak miliknya.

Terdapat beberapa kepentingan yang kelihatannya sangat bertentangan antara satu dengan yang lain dalam hal pinjam pakai tanah tersebut. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya dan di pihak lain masyarakat juga membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal serta mata pencaharian untuk memenuhi segala kebutuhan jasmani maupun rohaniah. Ada beberapa pihak yang beranggapan kalau ada sebidang tanah yang sangat diperlukan untuk kepentingan pembangunan maka mau tidak mau masyarakat harus menyerahkan tanah milik pemerintah itu dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum.

Sedangkan di lain pihak pemerintah tidak dapat begitu saja atau dengan seandainya membebaskan tanah tersebut tanpa ganti rugi. Meskipun diberikan ganti rugi tetapi besarnya tidak dapat juga dilakukan dengan keputusan sepihak dari pemerintah saja, kalau hal ini dilakukan maka pemerintah akan menginjak hak asasi dari warga negaranya sendiri.

Hal tersebut yang kemudian menjadi justifikasi untuk melakukan pengadaan tanah, dalam konteks memprioritaskan kepentingan umum diatas kepentingan perseorangan sehubungan dengan pinjam pakai tanah. Pada prinsipnya, pinjam pakai tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kepentingan pembangunan¹⁰. Dalam mengatasi permasalahan ini, pemerintah membentuk suatu mekanisme pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang selanjutnya diatur dalam UU No.2 Tahun 2012.

¹⁰ Maria.S.W.Sumardjono, *Tanah dalam persepektif hak Ekonomi, Sosial dan budaya*, (Jakarta : Kompas, 2008), h. 280.

Undang-undang tersebut mengatur bahwa demi kepentingan umum, tanah perlu dibebaskan dari hak perseorangan yang membebaninya melalui serangkaian prosedur dan berujung pada pemberian ganti rugi bagi pihak pengembalian hak atas tanah sebelumnya. Hal ini bersesuaian dengan semangat hukum pertanahan Indonesia yang menyatakan bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial.

Menurut pasal 36 Undang-Undang No.2 Tahun 2012 pemberian kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

1. Uang;
2. Tanah pengganti;
3. Permukiman kembali
4. Kepemilikan saham, atau
5. bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.

Menurut pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Agraria yang disingkat (UUPA) di atur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 UUPA. Dengan adanya perbedaan hak yang diberikan tentunya akan ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima sebagai penggantian bagi pemilik hak tersebut

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat orang banyak. Dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat.¹¹

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum telah didasari oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 : “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”

Tata cara pencabutan hak sebenarnya telah diatur dalam UU No 20 tahun 1961, tetapi hal tersebut jarang digunakan dan cara-cara yang digunakan saat ini adalah pengadaan tanah untuk pembangunan yang diatur dengan perpres No 36 tahun 2005, kemudian diperbaharui dengan pepres No 65 tahun 2006 dengan peraturan kepala BPN No 3 tahun 2007. Yang kemudian diperbaharui oleh Undang-Undang No.2 tahun 2012.

Pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum dewasa ini menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan pengadaan tanah secara tepat. Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk Undang-Undang No.2 Tahun 2012 yang merupakan penyempurnaan dari perpres No.65 tahun 2006 yang mengatur pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan demi

¹¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Satu, Cetakan Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 45-46.

kepentingan umum menjadi salah satu payung hukum bagi pemerintah dalam hal mempermudah penyediaan tanah untuk pembangunan tersebut. Melalui kebijakan tersebut, melalui mekanisme pencabutan hak atas tanah, pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengambil tanah milik masyarakat yang secara kebetulan diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.¹²

Pemerintah dalam hal ini pemerintah daerah diharuskan untuk melakukan konsultasi publik. Mekanisme musyawarah (konsultasi publik) yang menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya karena alasan kepentingan umum.¹³

Berdasarkan latar belakang diatas perlu didakan penelitian lebih lanjut tentang ganti rugi dalam pinjam pakai tanah dengan mengacu pada surat perjanjian yang ada. apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam atau belum, untuk itu penulis ingin melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Dalam Sewa Menyewa Lahan di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat.”

D. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas maka dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses ganti rugi dari sewa –menyewa Lahan yang terjadi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Kabupaten Lampung Barat ?

¹² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Kesatu Cetakan kedua, h. 225.

¹³ Pasal 38 Undang-Undang No.2 Tahun 2012

2. Bagaimanakah Tinjauan Hukum Islam dari proses ganti rugi sewa – menyewa Lahan yang terjadi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat ?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan ganti rugi dalam sewa- menyewa Lahan di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam tentang ganti rugi sewa- menyewa lahan di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat.

Adapun kegunaan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang bernilai ilmiah bagi pengembangan khazanah ilmu pengetahuan terutama yang berkaitan dengan hal-hal hukum di bidang hukum Islam mengenai ganti rugi dalam sewa –menyewa lahan.

2. Secara Praktis

Bagi masyarakat penelitian ini diharapkan mampu menjawab pertanyaan dari masyarakat mengenai ganti rugi dalam sewa menyewa lahan menurut tinjauan hukum Islam.

F. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Metode adalah cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pemikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah pemikiran sistematis mengenal berbagai jenis masalah yang pemahamannya memerlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta.¹⁴ Adapun masalah dalam metode penelitian ini penulis menguraikannya sebagai berikut :

a. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode kualitatif. Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lapangan.¹⁵ Penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan (*library reseacrh*), yaitu penelitian yang menggunakan literatur (*kepustakaan*), baik berupa buku, catatan, laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu.¹⁶

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan suatu yang menjadi objek, fenomena-fenomena, gejala sosial dari suatu kelompok tertentu.¹⁷ Dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang bagaimana proses ganti rugi dalam sewamenyewa lahan dalam tinjauan hukum Islam.

¹⁴ Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metodelogi Penelitian* (Jakarta; Bumi Aksara, 1997) h.1.

¹⁵ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan ketujuh (Bandung; CV.Mandar Maju, 1996) h.81.

¹⁶ Susiadi, *Metode Penelitian* (Lampung; Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015) h.10.

¹⁷ Moh.Nazir, *Metode penelitian* (Bogor; Ghalia Indonesia, 2009)h.54.

2. Data dan Sumber Data

Penelitian ini fokus dan lebih mengarah pada persoalan-persoalan penentuan hukum Islam yang berkaitan dengan sewa –menyewa dan ganti rugi dalam sewa-menyewa lahan. serta fakto-faktor yang melatar belakangi hal tersebut.oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti¹⁸. Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti bersumber dari pelaku sewa-menyewa lahan di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah teknik pengumpulan data berupa riset, yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku yang dapat menunjang pembahasan permasalahan. Dan sumber-sumber lain yang relevansinya berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji dalam skripsi ini, baik yang berupa buku pokok, hasil pokok, majalah, kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya¹⁹

3. Populasi dan Sample

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap, objek dan nilai yang akan diteliti dalam populasi dapat berupa orang, perusahaan, lembaga dan media sebagainya. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah

¹⁸ Sutrisno Hadi.metedologi research. Jilid I,cetakan ke-IV, yogyakarta

¹⁹ Muhammad Pabundu Tika, *metodelogi Penelitian Riset Bisnis* (Jakarta; Bumi Aksara, 2006) h.58.

individu-individu yang melakukan proses pelaksanaan ganti rugi dalam sewa-menyewa lahan di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat berjumlah 5 Orang.

b. Sampel

Sampel adalah bagian atau wakil populasi yang diteliti.²⁰ Seperti yang dikemukakan Arikunto apabila subjek kurang dari 100 lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya adalah penelitian populasi. Selanjutnya jika jumlah subjeknya besar dapat diambil 10-15% atau 20-50% atau lebih.²¹ Karena penelitian ini kurang dari 100, maka keseluruhan populasi dijadikan sampel. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah mereka yang menempati lahan pemerintah di Desa Gunung Sugih yang berjumlah 5 orang.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah langkah dalam penelitian untuk mendapatkan data dengan mencatat peristiwa-peristiwa atau keterangan-keterangan atau karakteristik-karakteristik sebagian atau seluruh elemen populasi yang akan menunjang atau mendukung penelitian.²² Untuk itu dalam pengumpulan data tersebut digunakan beberapa metode, yaitu :

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam yang berlandaskan pada masalah, tujuan, dan hipotesis penelitian.²³

²⁰*Ibid*, h.108.

²¹*Ibid*, h.107.

²² Susiadi, *Op.Cit* h.91.

²³*Ibid* h107.

b. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian. Observasi yang dilakukan yaitu dilakukan yaitu dengan mengamati proses ganti rugi dalam pinjam pakai tanah yang ada di masyarakat Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat.²⁴

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subyek peneliti, namun melalui dokumen.²⁵

5. Metode Pengolah Data

Pengolahan Data adalah suatu proses dalam memperoleh data ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumusan-rumusan tertentu. Selanjutnya pengolahan data dilakukan dengan langkah-langkah berikut :

a. Pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data atau editing adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (raw data) atau terkumpul itu tidak logis atau meragukan. Yang bertujuan untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan yang terdapat pada pencatatan dilapangan dan bersifat koreksi, sehingga kekurangannya dapat dilengkapi atau diperbaiki.²⁶

²⁴ *Ibid* h.114.

²⁵ *Ibid* h115.

²⁶ *Ibid* h.122.

b. Sistematika Data (*sistematizing*)

Bertujuan menempatkan dan mengurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah,²⁷ dengan cara melakukan pengelompokan data yang telah diedit kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalah.

6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah cara untuk menguraikan dan memecahkan suatu keseluruhan menjadi bagian-bagian atau komponen-komponen yang lebih kecil.²⁸ Dalam hal ini data tersebut akan dianalisa sesuai dengan kajian penelitian yaitu “Tinjauan Hukum Islam Tentang Ganti Rugi Dalam Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Milik Pemerintah Daerah di Desa Gunung Sugih Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat”.

Setelah data terkumpul selanjutnya data akan diolah menggunakan metode kualitatif yang akan menghasilkan data deskriptif yaitu suatu gambaran penjelasan secara logis dan sistematis. Kemudian akan ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan deduktif.

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2004) h.126.*

²⁸ Susiadi *Op.Cit h.127*

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Hukum Perjanjian

1. Perjanjian dalam hukum islam

a. Pengertian Perjanjian

Istilah akad dalam hukum islam disebut perjanjian dalam hukum Indonesia. Kata akad berasal dari kata *al-akad*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*al-rabth*)¹. Akad adalah salah satu bentuk perbuatan hukum atau disebut *tasharruf*. Tasharruf menurut fiqh ialah Segala yang dilakukan dari seseorang dengan iradatnya (kehendak), dan syara' menetapkan kepada orang tersebut beberapa natijah hak².

Musthafa Az-Zarqa mendefinisikan *tasharruf* adalah “segala sesuatu (perbuatan) yang bersumber dari kehendak seseorang dan syara' menetapkan atasnya sejumlah akibat hukum (hak dan kewajiban)”³.

Menurut bahasa akad mempunyai beberapa arti, salah satunya yaitu janji (*al-aqdu*), yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. Istilah ini terdapat dalam QS. Ali Imran (3) : 76

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-'aqda*, yang berarti

¹ Ahmad Ilham Sholihin, *Ekonomi Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010, hlm, 16.

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah (cet ke-6)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 44.

³ *Ibid*, hlm, 45.

mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).⁴ Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian):

- 1) Menurut Pasal 262 *Mursyid al-Hairan*, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.”⁵
- 2) Menurut penulis, akad adalah “pertemuan ijab dan kabul sebagai persyaratan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.”

Kedua definisi di atas memperlihatkan bahwa, pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat tibulnya akibat hukum.

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya: “Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa”⁶.

Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai:”pertalian antara ijab dan kabul yang diberikan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya”.

⁴ Ahmad Abu al-Fath, *Kitab al-Mu’amalat Fi asy-Syari’ah al-Islamiyyah wa al-Qawanin al-Mishriyyah* (Mesir: Matba’ah al-Busfir, 1913), 1: 139; lihat juga Asy-Syaukani, Fath al-Qadir (Mesir: al-Babii al-Halabi, 1964), II: 4.

⁵ Basya, *Mursyid al-Hairan ila ma’rifah Ahwal al-Insan* (Kairo: Dar al-Furjani, 1403/1983), hlm. 49.

⁶ *Ibid*, hlm, 48.

Dalam uraian diatas dapat dipahami bahwa setiap *al-aqdu* (perikatan) melalui (tiga) tahap, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perjanjian (*al-ahdu*), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain.
- 2) Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi dari janji yang dinyatakan oleh para pihak.
- 3) Perikatan, apabila ada buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah yang dinamakan akdu. Maka, yang dianamakan mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau ahdu itu, tetapi aqdu⁷. Sumber-sumber perikatan dalam hukum Indonesia ada dua, yaitu pasal (1) perjanjian, dan (2) undang-undang. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1233 KUH perdata, “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), maupun karena undang-undang” perjanjian adalah sumber perikatan paling penting.⁸

Pengertian akad secara etimologi merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan

⁷ Gemala Dewi, Widyarningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm, 46.

⁸ Subekti, *Hukum Perikatan* (Ttp : PT Intermasa, 1979, hlm. 1.

terhadap penawaran pihak yang pertama⁹. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin kedalam ijab dan kabul. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 bahwa, "akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu"¹⁰.

Menurut Hasbi Ash-shiddieqy mengemukakan: "bahwa adalah perikatan antara ijab dengan qabul yang dibenarkan oleh syara yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak"¹¹. Menurut mardani mengemukakan: "akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau perjanjian atau transaksi dapat diartikan sebagai kemitraan yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah"¹².

b. Dasar Hukum Perjanjian

Adapun dasar-dasar hukum akad diantaranya firman Allah dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1, yakni:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu..."¹³

Firman Allah dalam Q.S Al-Isra ayat 34:

⁹ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII pres Yogyakarta, Yogyakarta, 2008, hlm,233.

¹⁰ Pusat Pengkaji Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (edisi revisi cet ke-1)*, Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm, 20.

¹¹ T.M, Hasbi Ash-Shidiqiy, *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992, hlm, 21.

¹² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Kencana, jakarta, 2012, hlm, 71.

¹³ Departemen Agama RT, *Al-Quran dan terjemahan*, Op. Cit., hlm, 159.

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban¹⁴.”

Dalam sunnah Nabi saw. HR. At-Tirmidzi, at-Thabrani dan al-Baihaqi.

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: “orang-orang mukmin setia kepada syarat-syarat (klausul) mereka buat, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram”.¹⁵

Maksud akad adalah bahwa setiap mukmin berkewajiban menunaikan apa yang telah ia janjikan dan akadkan berupa perkataan maupun perbuatan, selagi tidak bersifat menghalalkan barang yang haram atau mengharamkan barang yang halal. Dan kalimat tersebut merupakan *asas ‘uqud*.¹⁶

c. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah 21 akad dilakukan berdasarkan asas. Macam-macam asas¹⁷, yaitu:

1) Asas ibadah (*Mabda al-ibadah*)

Hukum Islam, untuk tindakan ibadah berlaku asas bahwa bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah. Sebaliknya, dalam tindakan-tindakan muamalat berlaku asas bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan

¹⁴ *Ibid*, hlm, 228.

¹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhlil Islami Wa’adillatuhu*, Darul Fikri, Beirut jilid IV, hlm, 2956.

¹⁶ Ahmad Mustafa I-maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, Penerjemah Bahrudin Abu Bakar dkk, Juz IV, hlm, 81.

¹⁷ *Ibid*, hlm, 18.

sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Bila tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut¹⁸.

2) Asas kebebasan berakad (*mabda ' Huriyyah at-ta'aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁹

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) Mengadakan perjanjian kepada siapa pun
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan membuat akad dalam Islam tidaklah mutlak, melainkan dibatasi. Dalam Islam, pembatasan itu dikaitkan dengan “larangan makan harta sesama dengan jalan *bathil*”. Firman Allah QS.

An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil....”²⁰

Memakan harta dengan cara yang bathil adalah makan harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan dan tidak sah menurut

¹⁸ Mardani, Op. Cit, hlm, 83.

¹⁹ Syamsul Anwar, Op. Cit, hlm, 86.

²⁰ *Ibid*, hlm, 156.

hukum syariah, baik yang dilarang secara langsung didalam nas maupun berdasarkan *ijtihad* atas *nas*.²¹

Prinsip Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Harta. Memiliki harta merupakan dambaan setiap orang, karenanya orang berlomba-lomba mencari harta, adakalanya secara legal dan adapula secara ilegal. Di dalam ajaran Islam kebahagiaan tidaklah semata-mata terletak pada banyaknya harta melainkan pada sisi psikologi dan spritual pemiliknya. Orang yang memiliki harta dengan cara-cara yang tidak sah akan sangat berat mempertanggung jawabkannya di hadapan Allah di akhirat nanti. Rasulullah mengingatkan ada 4 perkara yang akan dipertanggung jawabkan di hadapan Allah yakni: umur, ilmu, dan harta kekayaan. Oleh karena itu, Islam mengatur prinsip-prinsip yang harus ditaati dalam mencari dan memanfaatkan harta tersebut.²²

3) *Asas Konsensualisme*

Menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu²³. Para ahli hukum Islam menyimpulkan asas konsensualisme dari dalil-dalil hukum berikut:

Firman Allah dalam QS An-Nisa ayat 29;

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

²¹ Syamsul Anwar, *Op. Cit.*, hlm 86.

²² Muhammad Rusfi, *Prinsip Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Harta*, Journal AL-ADALAH Vol. 13, hlm. 239-258.

²³ *Ibid*, hlm, 23.

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka-suka diantara kamu....*”²⁴

4) Asas janji itu mengikat

Dalam Al-quran dan hadits terdapat banyak perintah untuk memenuhi janji. Dalam kaidah fiqh, “perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib”. Ini berarti bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi. Dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait.²⁵

5) Asas Amanah

Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitra. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Menurut KUH perdata pasal 1338 ayat 3, bahwa: “semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”.²⁶

d. Macam-macam Perjanjian

1) Akad menurut namanya (*al-uqud al-almusamma*).

Dari segi ditentukan dan tidak ditentukan namanya, akad dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

²⁴ *Ibid*, hlm, 65.

²⁵ *Ibid*, hlm, 132.

²⁶ Syamsul Anwar, *Op, Cit.*, hlm, 312.

- a) Akad bernama atau nominaat ialah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad yang lain.
 - b) Akad tak bernama atau innominaat ialah akad yang tidak diatur secara khusus dalam fiqh dibawah satu nama tertentu. Dengan kata lain, akad tidak bernama adalah akad yang tidak ditentukan oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta tidak ada pengaturan tersendiri mengenainya. Atau kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dimasyarakat. Misalnya perjanjian penerbitan dan periklanan.²⁷
- 2) Akad menurut kedudukannya, dibedakan menjadi:
- a) Akad pokok ialah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal yang lain. Sedangkan
 - b) Perjanjian *asesoir* adalah akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah tidak sahnya akad tersebut. Terhadap akad jenis ini berlaku kaidah hukum yang berbunyi: “sesuatu yang mengikat” (*al-aqd'tabi*). Artinya perjanjian asesoir ini mengikti kepada perjanjian pokok, hukumnya mengikuti perjanjian pokok.²⁸
- 3) Akad dari segi unsur tempo didalam akad, dapat dibagi menjadi bertempo dan akad tidak bertempo.

²⁷ *Ibid*, hlm, 78.

²⁸ *Ibid*, hlm, 98

- a) Akad bertempo ialah akad yang didalamnya unsur waktu merupakan unsur asasi, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian.
 - b) Dan akad tidak bertempo adalah akad dimana waktu tidak merupakan bagian dari isi perjanjian.²⁹
- 4) Akad dari segi formalitasnya, yaitu:
- a) Akad *konsensual* jenis akad yang untuk terciptanya cukup berdasarkan kata kesepakatan antar pihak tanpa diperlukan formalitas-formalitas tertentu.
 - b) Akad *formalistik* adalah akad yang tunduk kepada syarat-syarat formalitas yang ditentukan oleh pembuat hukum, dimana apabila syarat-syarat itu tidak dipenuhi maka akad tidak sah.
 - c) Akad *riil* adalah akad yang untuk terjadinya diharuskan adanya penyerahan tunai objek akad, dimana akad tersebut belum terjadi dan menimbulkan akibat hukum apabila belum dilaksanakan.³⁰
- 5) Akad dari segi dilarang atau tidaknya oleh syara, yaitu:
- a) Akad *masyhur* adalah akad-akad yang dibenarkan oleh syarak untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya.
 - b) Akad terlarang adalah akad yang dilarang oleh syarak untuk dibuat.
- Penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenankan para pihak membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum hal ini disebabkan mengandung

²⁹ Mardani, *Op, Cit*, hlm, 83.

³⁰ *Ibid*, hlm, 251.

praktek monopoli dan usaha tidak sehat. Tercantum dalam UU Nomor 5 Tahun 1999 tentang praktek monopoli.³¹

6) Akad sah dan akad tidak sah

- a) Akad sah adalah akad yang dibenarkan oleh syarak dan memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad yang sah.
- b) Akad yang tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditentukan syarak. Akad sah terdiri dari *akad lazim, akad nafiz dan akad maukuf*. Sedangkan akad tidak sah meliputi akad fasik dan akad bathil.
- c) Perbedaan akad terlarang dan akad tidak sah hanya pada penekanan saja, dimana akad terlarang terdapat dalam dalil-dalil yang melarangnya. Sedangkan akad tidak sah merupakan akad yang tidak terpenuhinya rukun dan syarat-syarat.

7) Akad menurut dari mengikat dan akad tidak mengikatnya, yaitu:

- a) Akad mengikat (*al-aqd al-lazim*) adalah akad dimana apabila rukun dan syarat-syarat terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya. Dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu akad mengikat kedua belah pihak contohnya: sewa menyewa, perdamaian Dll. Sedangkan
- b) Akad tidak mengikat adalah akad dimana masing-masing pihak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain. Dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu akad yang memang sifat aslinya tidak mengikat (terbuka *difasakh*) misalnya akad wakalah (pemberian kuasa), syirkah (persekutuan) Dll.³²

³¹ Racmat Syafe'i, *Op. Cit.*, hlm, 45.

³² Mardani, *Op. Cit.*, hlm, 83.

8) Akad dapat dilaksanakan dan tidak dapat dilaksanakannya, yaitu:

- a) Akad *nafiz* adalah akad yang bebas dari setiap faktor yang menyebabkan tidak dapatnya akad tersebut dilaksanakan. Dengan kata lain, akad *nafiz* adalah akad yang tercipta secara sah dan langsung menimbulkan akibat hukum sejak saat terjadinya. Sedangkan
- b) akad *maukuf* adalah akad yang tidak dapat secara langsung dilaksanakan akibat hukumnya sekalipun telah dibuat secara sah, melainkan masih tergantung (*maukuf*) kepada adanya ratifikasi (*ijazah*) dari pihak berkepentingan. Misalnya akad anak *mumayiz* (belum baliq).³³

e. Rukun dan Syarat-syarat Perjanjian

- 1) Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu untuk sahnya akad/perjanjian, Dalam Kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 22. Rukun yang membentuk akad ada 4 (empat) yaitu:³⁴
 - a) Para pihak yang membentuk akad

Al-aqidam adalah para pihak yang melakukan akad. Dari sudut hukum adalah subjek hukum terdapat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 23 ayat (1) para pihak yang berakad adalah orang perseorang, kelompok orang, persekutuan, atau badan hukum.³⁵ Subjek hukum terdiri dari:

³³ /bid, hlm, 251.

³⁴ Rachmat Syafe'i, *Op. Cit.*, hlm, 45.

³⁵ /bid, hlm, 23.

(1)Manusia

Manusia sebagai subjek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum disebut *mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum. Didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 23 ayat (2) orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*. Seseorang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam telah mencapai usia paling rendah 18 tahun atau pernah menikah (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 2 ayat (1)).³⁶

(2)Badan hukum

Adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan berhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.³⁷

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 2 ayat (2) badan hukum adalah dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal tidak dinyatakan taflis/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.³⁸

b) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-aqd*)

Suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran

³⁶ Syamsul Anwar, *Op. Cit*, hlm, 95.

³⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm, 21.

³⁸ /bid, hlm, 14.

dari pihak pertama untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan, Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.³⁹ Dari sini dapat diketahui bahwa akad pada hakikatnya adalah bahwa dua orang atau dua pihak atau lebih saling mengikat, menyambung atau mempertemukan kehendaknya satu sama lain. Didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 25 ayat (2) *sighat akad* dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, dan/ atau perbuatan.⁴⁰

c) Objek akad (*mahallul- 'aqd*)

Suatu yang dijadikan objek dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud dan benda tidak berwujud seperti manfaat. Syarat-syarat yang menjadi objek akad yaitu:

(1) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan dan dapat diserahkan.

Jika perikatan yang objeknya belum ada maka hukumnya batal. Namun demikian tetap ada pengecualian terhadap akad tertentu, misalnya *salam*, *istishna*, *ijarah* dan *musaqah*. Boleh hukumnya melakukan akad terhadap barang yang ada di tempat, dengan syarat barang tersebut harus diketahui kualifikasinya.⁴¹

³⁹ /bid, hlm, 47.

⁴⁰ /bid, hlm, 25.

⁴¹ /bid, hlm, 233.

(2)Objek akad dibenarkan oleh syara

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 24 ayat (1) “objek akad adalah *amwal* atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak”.⁴²

(3)Objek harus jelas dan dikenali

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 24 ayat (2) “objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan terimakan”.⁴³

d) Tujuan Perjanjian (*maudhu al-aqd*)

Maudhu akad adalah maksud utama diisyaratkannya akad.

Dalam hukum Islam, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah, apabila tidak sesuai maka akad tersebut tidak sah. Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat sah akad dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

(1)Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan

(2)Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad

(3)Tujuan akad harus dibenarkan oleh syarak.⁴⁴

2) Disamping rukun, syarat akad juga harus terpenuhi agar akad itu sah.

Adapun syarat-syarat itu adalah:

⁴² *Ibid*, hlm, 24.

⁴³ *Ibid*, hlm, 26.

⁴⁴ Burhanuddin Susanto, *Op. Cit*, hlm, 237.

a) Syarat-syarat terbentuknya akad (*syurut al-in'iqad*)

Syarat yang terkait dengan rukun ini disebut syarat terbentuknya akad. Antara lain:

- (1) *Tamyiz* atau kedua belah pihak yang melakukan akad dapat bertindak atau ahli
- (2) Terbilang pihak (*at-ta'adud*)
- (3) Kesepakatan
- (4) Kesatuan majelis akad
- (5) Objek akad dapat diserahkan terimakan dan jelas
- (6) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak.⁴⁵

b) Syarat berlakunya (*nafidz*) akad

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Atau disebut akad *maukuf* (terhenti/tergantung).

(1) Adanya kewenangan sempurna atas objek akad

Pada objek akad merupakan hak milik sempurna atau mendapat kuasa dari pemilik dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sedang digadaikan.

(2) Adanya kewenangan atas tindakan hukum

Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi dengan para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum, Ada tindakan hukum yang hanya memerlukan tingkat kecakapan bertindak hukum minimal yaitu *tamyiz*. Ada pula tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum sempurna

⁴⁵ *Ibid*, hlm, 97.

yaitu dewasa. Dan ada tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum maksimal di mana apabila tidak dipenuhi tindakan hukum itu tidak sah.⁴⁶ Suatu akad baru bersifat mengikat apabila ia bebas dari segala macam hak *khiyar* (hak untuk meneruskan atau membatalkan).⁴⁷

f. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. Sebab-sebab batalnya akad, yaitu:

- 1) *Difasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara, seperti yang disebutkan akad rusak.
- 2) Pemutusan akad karena kesepakatan bersama (*al-iqalah*)

Al-iqalah adalah tindakan para pihak berdasarkan kesepakatan bersama untuk mengakhiri suatu akad yang telah mereka tutup dan menghapus akibat hukum yang timbul sehingga status para pihak kembali seperti sebelum terjadinya akad. Dengan kata lain, *iqalah* mempunyai akibat hukum berlaku surut.⁴⁸

Hadits riwayat Ibn Hibbah dari Abu Hurairah bahwa Nabi saw bersabda: Yang Artinya: “*Barang siapa menyetujui permintaan pemutusan transaksi (aqala) dari seseorang yang menyesal, Allah akan membebaskannya dari kesalahan dihari kiamat*”.⁴⁹

⁴⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Op. Cit*, hlm, 8.

⁴⁷ Mardani, *Op. Cit*, hlm, 74.

⁴⁸ *Ibid*, hlm, 341,

⁴⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Op. Cit.*, hlm, 2966

a) Syarat-syarat *al-iqalah*, yaitu:

- (1) Termasuk jenis akad yang dapat *difasakh*
- (2) Adanya persetujuan kedua belah pihak
- (3) Objek akad masih utuh (ada) ditangan salah satu pihak, yang berarti jika objek telah musnah, *iqalah* tidak dilaksanakan
- (4) Tidak boleh menambah harga dari harga pokok, karena *iqalah* suatu pembatalan, namun biaya pembatalan kepada pihak yang meminta pembatalan.

3) Karena adanya *khiyar* (hak memilih antara melanjutkan atau menghentikan akad). Baik itu *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau *khiyar majlis*

Adapun Dasar Hukum dalam Hadits Nabi saw yang diambil dari hadits Shahih Muslim ialah yang Artinya: “*Diriwayatkan dari Hakim Bin Hizam Radiallahu anhu dari Nabi SAW beliau bersabda, “Penjual dan pembeli keduanya berhak atas menentukan pilihan selama mereka belum berpisah, bila kedua belah pihak jujur dan menjelaskan barang dagangannya, jual beli itu diberkahi, tetapi jika menyembunyikan dan berdusta maka terhapuslah jual beli tersebut”.* (HR. Muslim).⁵⁰

4) Kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak yang bersangkutan.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36 huruf (a) salah satu syarat ingkar janji adalah ”tidak melakukan apa yang

⁵⁰ Ahmad Hambali, *Al-Lu’lu Walmarjan Mutiara hadits Shoheh bukhari dan Muslim*, Ummul Qura, Jakarta 2004, hlm 677

dijanjikan untuk melakukannya”. Sehingga dapat dijatuhkan sanksi pembatalan perjanjian (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 38 huruf (b)).⁵¹

Permintaan pemutusan akad dari salah satu pihak karena pihak lain tidak melaksanakan prestasinya sangat dibatasi dalam hukum Islam. Asasnya dalam fiqh pramodern adalah dalam *akad muawadah* (atas beban) yang bersifat lazim tidak mengandung *khiyar* (opsi) apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perikatannya, pihak lain dalam rangka membebaskan dirinya dari kewajibannya yang tidak diimbangi oleh mitra janji yang tidak dapat meminta *fasakh* akad atas dasar pihak mitra janji tersebut cedera janji (*wanprestasi*). Namun akadnya tetap berlangsung dan yang dapat dilakukan yaitu dengan menuntut mitra janji melaksanakan perikatan atau menuntut *dhaman* (ganti rugi) sesuai dengan keadaan dan dasar penuntutan dhaman tersebut adalah akad itu sendiri.⁵² Asasnya bersumber dari hadits Nabi saw, yang Artinya: “Orang-orang mukmin terikat kepada syarat-syarat yang mereka perjanjikan, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal dan mengahalalkan yang haram”.(diriwayatkan oleh at-Tirmidzi, ath-thabrani dan al-Baihaqi).⁵³

Islam apabila suatu akad yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi rukun dan syaratnya, maka setiap mukmin berkewajiban menunaikan apa yang telah janjikan dan akadkan baik berupa

⁵¹ Ibid, hlm, 30.

⁵² Ibid, hlm, 351.

⁵³ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhlil Islami Wa'adillatuhu*, Op. Cit., hlm, 22956.

perkataan maupun perbuatan, selagi tidak bersifat menghalalkan barang yang haram atau mengharamkan barang yang halal.

a) Syarat-syarat *fasakh*, yaitu

- (1) *Fasakh* hanya dilakukan pada akad timbal balik (akad atas beban)
- (2) Salah satu pihak tidak melaksanakan perikatan, sehingga pihak lain mengajukan permintaan *fasakh*
- (3) Pihak yang meminta *fasakh* menunjukkan itikad baik dan kesungguhan dalam melaksanakan perikatan dipihaknya.
- (4) Dilakukan melalui hakim pengadilan.

5) Pemutusan akad karena mustahil dilaksanakan

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 40 “bahwa keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya.⁵⁴

Syarat-syarat keadaan memaksa dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 41 adalah:

- a) Peristiwa keadaan darurat tidak diduga oleh para pihak
- b) Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang melakukan prestasi
- c) Peristiwa tersebut diluar kesalahan pihak yang harus melakukan prestasi
- d) Pihak yang harus melakukan prestasi tidak dalam keadaan beritikad buruk.⁵⁵

⁵⁴ /bid, hlm, 21.

⁵⁵ /bid, hlm, 21.

6) Daluarsa/lampau waktu

Dasar hukum tentang hal ini dapat dilihat dalam firman Allah SWT QS. At-Taubah ayat 4, yaitu:

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتِمُوا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٤﴾

Artinya: “Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah kamu mengadakan perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian) mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu. Maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa”.⁵⁶

Ketentuan ayat diatas, khususnya dengan kalimat “penuhilah janji sampai batas waktunya”, terlihat bahwa kewajiban memenuhiperjanjian itu hanya sampai batas waktu yang telah diperjanjikan, dengan demikian setelah berlalunya waktu yang diperjanjikan makam perjanjian itu batal dengan sendirinya dan hapusnya perikatan dalam Islam karena kematian.⁵⁷

2. Perjanjian dalam hukum perdata

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian/*verbinten*is diatur dalam buku III B.W itu, ialah suatu hubungan hukum (mengenai-mengenai harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari

⁵⁶ /bid, hlm, 149.

⁵⁷ /bid, hlm, 234.

yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.⁵⁸ Perikatan adalah hal yang mengikat antara orang yang satu dengan yang lain. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, sedangkan peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum.⁵⁹

Perikatan yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian bahwa: “perikatan itu adalah hubungan hukum. Hubungan hukum itu timbul karena ada peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian, keadaan. Objek hubungan hukum itu adalah harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.⁶⁰ Perikatan yang dikemukakan Subekti yang didasarkan pada KUH perdata Subekti memberi pengertian bahwa:

“Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan, pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁶¹

Peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan diantara dimana orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian

⁵⁸ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata (cet. XXXII)*, Jakarta: PT. Intermasa, 2005, hlm, 123.

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2005. Hlm, 198.

⁶⁰ *Ibid*, hlm, 199.

⁶¹ Subekti, *Hukum Perjanjian (cet Ke-XIII)*, PT. Intermasa, 1978, hlm, 1.

menerbitkan perikatan. Yang tercantum dalam pasal 1233 KUH perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.⁶²

Unsur-unsur yang tercantum dalam perikatan adalah:

- 1) Ada pihak-pihak, sedikit dikitnya dua orang
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak (konsensus)
- 3) Ada objek yang berupa benda
- 4) Lisan atau tulisan
- 5) Akibat hukum.⁶³

b. Dasar Hukum Perjanjian

Dasar hukum perjanjian dalam KUH perdata, Menurut KUH perdata pasal 1233 bahwa: "perikatan, lahir karena persetujuan atau karena undang-undang". Perikatan yang lahir dari persetujuan/kontrak dalam KUH perdata pasal 1313: "suatu persetujuan adalah dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Sedangkan perikatan yang lahir karena undang-undang dalam KUH perdata pasal 1352, perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang belakang dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.⁶⁴

Dalam pasal 1352 KUH perdata, diperinci menjadi dua yaitu perikatan yang ditentukan undang-undang dan perikatan yang timbul karena perbuatan orang. Perbuatan yang timbul karena orang dalam KUH

⁶² Ibid, hlm, 23.

⁶³ Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, 2003, hlm, 4.

⁶⁴ Ibid, hlm, 313.

perdata pasal 1353, perikatan timbul dari perbuatan menurut hukum dan perbuatan yang melawan hukum.⁶⁵

c. Asas-asas perjanjian dalam hukum perdata

1) Asas terbuka (kebebasan membuat perjanjian)

Bagi mereka yang membuatnya”, artinya bahwa tiap perjanjian “mengikat” kedua belah pihak. Tetapi dari peraturan ini, dapat disimpulkan bahwa orang leluasa membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam KUH perdata pasal 1320 adanya *causa* yang halal namun tidak dijelaskan pengertian *orzakk* (*causa* yang halal). Didalam pasal 1337 KUH perdata hanya disebutkan *causa* yang terlarang, suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁶⁶

2) Asas Konsensual

Adalah kesepakatan, dengan kata lain perjanjian itu sah apabila sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas dan mengikat dan mempunyai akibat hukum. Tetapi ada perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis, Misalnya, perjanjian damai. Tujuannya ialah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian fformalitas tertentu disebut perjanjian formal.⁶⁷

⁶⁵ Subekti, 1978, *Op. Cit.*, hlm, 123.

⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian (cet Ke-XIII)*, *Op. Cit.*, hlm, 19.

⁶⁷ *Ibid*, hlm, 201.

3) Asas Obligator

Mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan yaitu melalui penyerahan.⁶⁸

d. Macam-macam Perjanjian

1) Perjanjian Bersyarat

Adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian dikemudian hari, yang masih belum tentu atau akan terjadi. Baik secara menangguhkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa, maupun membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Selanjutnya, dalam setiap perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian salah satu pihak (*wanprestasi*) selalu dianggap sebagai salah satu syarat pembatalan yang dicantumkan dalam perjanjian (pasal 1266 KUH perdata).⁶⁹

2) Perikatan yang digantungkan pada suatu ketetapan waktu

Perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketetapan waktu pertama adalah berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu akan atau tidak terlaksana, sedangkan kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya.⁷⁰

⁶⁸ *Ibid*, hlm, 204.

⁶⁹ Subekti, 2005, *Op. Cit.*, hlm, 128.

⁷⁰ *Ibid*, hlm, 129.

3) Perikatan dengan penetapan hukum

Adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa sibrutang, untuk jaminan pelaksana perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukum ini dimaksudkan sebagai gantinya penggantian kerugian yang didera oleh si berpiutang karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya perjanjian.⁷¹

e. Syarat-syarat Perjanjian

Dalam KUH perdata pasal 1320 syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan dalam KUH perdata pasal 1320 yang dimaksud kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

2) Kecakapan mereka yang membuat perjanjian

Cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dapat bertindak sendiri/sudah mempunyai hak dan kewajiban. Sedangkan dalam KUH perdata pasal 1330 orang yang tidak cakap hukum adalah:

- a) Orang-orang yang belum dewasa (untuk pria dibawah umur 18 tahun dan perempuan dibawah 15 tahun dalam syarat-syarat sahnya perkawinan). Bagi anak-anak yang masih dibawah umur tidak dianggap cakap hukum karena baru mempunyai hak-hak tanpa ada kewajiban-kewajiban.

⁷¹ /bid, hlm, 131.

- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengapuan
- c) Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada undang-undang yang melarang.⁷²

Dalam hukum Islam, kecakapan hukum disebut *al-ahliyyah* yang berarti kelayakan. Atas dasar itu, kecakapan hukum (al-ahliyyah) didefinisikan sebagai kelayakan seseorang untuk menerima hukum dan bertindak hukum, atau sebagai “kelayakan seseorang untuk menerima hak dan kewajiban dan untuk diakui tindakan-tindakan secara hukum syariah.”⁷³

3) Suatu hal tertentu

Syarat-syarat itu harus memungkinkan pengadilan mengetahui dengan pasti apa yang telah disetujui oleh pihak-pihak. Artinya haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Jika syarat-syarat itu samar-samar sulit dimengerti, hukum tidak akan mengakui perjanjian itu. Perjanjian yang demikian itu tidak berlaku.⁷⁴

4) Suatu sebab yang halal

Dalam KUH perdata pasal 1320 adanya causa yang halal namun tidak dijelaskan pengertian *orzakk* (causa yang halal). Didalam pasal 1337 KUH perdata hanya disebutkan causa yang terlarang, suatu sebab terlarang adalah apabila bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum.⁷⁵

⁷² *Ibid*, hlm, 313.

⁷³ Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, IV: 116.

⁷⁴ *Ibid*, hlm, 140.

⁷⁵ *Ibid*, hlm, 19.

f. Berakhirnya Perjanjian

Dalam KUH perdata pasal 1338 ayat (1) bahwa:”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum bagi orang yang membuatnya dan wajib untuk dipenuhi (prestasi). Maka salah satu pihak tidak dapat menarik kembali perjanjiannya “selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu” (pasal 1338 ayat (2), Dan pelaksanaannya dengan itikad baik.⁷⁶

Prestasi (*consideration*) dapat dirumuskan secara luas sebagai “sesuatu yang diberikan, dijanjikan, atau dilakukan secara timbal balik. Perbuatan, sikap tidak berbuat, atau janji dari masing-masing pihak adalah harga bagi janji yang telah dibeli oleh pihak lainnya.⁷⁷ Sehingga jika perjanjian yang diperjanjikan terlaksana maka tujuan dari akad tersebut tercapai.

g. Melanggar perjanjian (*wanprestasi*)

Melanggar perjanjian (*wanprestasi*) dapat diartikan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.⁷⁸ Menurut Subekti *wanprestasi* (lalai atau alpa) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

- 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan

⁷⁶ Abdul Manan, *Hukum Kontrak (cet Ke-II)*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm, 78.

⁷⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2006.

⁷⁸ *Ibid*, hlm, 203.

- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁷⁹

Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis.⁸⁰ Surat peringatan tersebut disebut somasi.

Menurut pasal 1238 KUH perdata yang menyatakan bahwa: “siberutang telah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” bentuk-bentuk somasi menurut pasal 1238 KUH perdata adalah surat perintah, akta sejenis, terdapat dalam perikatan itu sendiri.⁸¹

⁷⁹ /bid, hlm, 1.

⁸⁰ Abdulkadir Muhammad, 2005, *Op. Cit.*, hlm, 204.

⁸¹ /bid, hlm, 31.

h. Daluarsa Waktu

Lewat waktu sebagai cara untuk memperoleh hak milik atas suatu benda dengan syarat dapat menunjukkan bukti yang sah, ada juga suatu akibat dari lewatnya waktu, yaitu seseorang dapat dibebaskan dari suatu penagihan atau tuntutan hukum. Oleh undang-undang ditetapkan, bahwa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, setiap orang dibebaskan dari semua penagihan atau tuntutan hukum.⁸²

Dalam KUH perdata pasal 1381 hapusnya perikatan ada 10 (sepuluh), yaitu: pembayaran, penawaran, pembayaran tunai, diikuti dengan penitipan, pembaharuan utang, perjumpaan utang/kompensasi, percampuran utang, musnahnya barang yang terhutang, kebatalan atau pembatalan, lewat waktu.⁸³

B. Hukum Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam bahasa sehari-hari dapat diartikan dalam berbagai arti. Dalam pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria disebutkan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan dipermukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.

⁸² R. Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian (cet Ke-9)*, CV. Mandar, Bandung, 2011, hlm, 198.

⁸³ /bid, hlm, 243.

2. Hak-hak Atas Tanah

a. Ruang lingkup hak atas tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1) Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2) Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak

milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁸⁴

b. Hak Pakai

1) Ketentuan umum

Ketentuan mengenai hak pakai (HP) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 41 sampai dengan pasal 43 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan disini adalah PP No.40 tahun 1996, secara khusus diatur dalam pasal 39 sampai dengan pasal 58.

c. Pengertian Hak Pakai

Menurut pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan HP adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak

⁸⁴ Soedikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm, 4.45.

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.⁸⁵

d. Subjek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang mendirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁸⁶

e. Asal Tanah Hak Pakai

Asal tanah hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa asal tanah hak pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, Sedangkan Pasal 41 PP No.40 Tahun 1996 lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan hak pakai adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.⁸⁷

⁸⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm, 115.

⁸⁶ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm, 115

⁸⁷ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm, 116

f. Terjadinya Hak Pakai

1) Hak Pakai Atas Negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/kota setempat untuuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, Sedangkan Pasal 10-nya nenberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai. Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam pasal 50 sampai dengan pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.⁸⁸

2) Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usul pemegang Hak pengelolaan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁸⁹

⁸⁸ /bid, hlm, 116.

⁸⁹ /bid, hlm, 116.

3) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Bentuk Akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.⁹⁰

g. Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Dalam PP No. 40 Tahun 1996, Jangka waktu Hak Pajai diatur pada pasal 45 sampai dengan pasal 49, Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu.⁹¹

1) Hak Pakai Atas Tanah Negara

Haka Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.⁹²

Khusus Hak Pakai yang dipunyai Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan

⁹⁰ /bid, hlm, 117.

⁹¹ /bid, hlm, 117.

⁹² /bid, hlm, 117.

internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Berkaitan dengan subjek Hak Pakai atas tanah negara ini, A.P. parlindungan menyatakan bahwa ada Hak Pakai yang bersifat publikrechtelijk, yang tanpa *right of dispossal* (artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang), yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk instansi-instansi pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah dan sebagainya, dan Hak Pakai yang diberikan untuk perwakilan asing, yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun Hak Pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.⁹³

Hak Pakai yang dipunyai oleh badan hukum publik disebut Hak Pakai publik ada *right to use*, yaitu mempergunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of dispossal*, yang dimaksud disini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.⁹⁴

h. Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA. Secara khusus diatur

⁹³ A.P. Parlindungan (III), *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1989, h. 34.

⁹⁴ A.P. Parlindungan (IV), Beberapa Konsep tentang Hak-hak Atas Tanah, *Majalah CSIS*, Tahun XX Nomor 2, Jakarta, Maret-April 1991, h. 135.

dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang di perintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah. Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Dalam penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa "Oleh karena Hak Sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Hak Sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat (1) UUPA. Hak Sewa Pertanian hanya bersifat sementara (Pasal 16 jo. Pasal 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah karena Negara bukan pemilik tanah". Dalam Hak Sewa Bangunan, Pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa, kecuali ada

perjanjian lain.⁹⁵ Hal ini berbeda dengan Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB), yaitu penyewa menyewa bangunan diatas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu yang ditetapkan oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah. Berkenaan dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, Sudargo Gautama mengemukakan sebagai berikut:

- 1) Dalam Pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “hak sewa untuk bangunan”. Dan perumusan ini bahwa hak sewa hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini maka disebutkan secara tersendiri.
- 2) Hak sewa yang disebut di sini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, Karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan Pasal 10 ayat (1), prinsip landreform yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri.
- 3) Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. Satu dan lain ditentukan dalam pasal 16 jo. Pasal 53.
- 4) Si penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa menyewa ini tidak dapat secara Cuma-Cuma.

⁹⁵ Soedikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal, 5.25.

5) Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini ialah karena negara bukan pemilik tanah.⁹⁶

Boedi Harsono menyatakan bahwa karena hanya pemilik tanah yang dapat menyewakan tanah, maka negara tidak dapat mempergunakan lembaga ini. Sifat dan ciri-ciri Hak Sewa untuk Bangunan adalah:

- a) Sebagaimana dengan Hak Pakai, maka tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktunya terbatas.
- b) Umumnya Hak Sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa (*onderverhuur*) tanpa izin pemilik tanah.
- c) Sewa-menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus.
- d) Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
- e) Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- f) Hak sewa dengan sendirinya dapat dilepas oleh pihak yang menyewa.

⁹⁶ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, h. 152.

g) Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut PP No.10 Tahun 1961 (sekarang PP. No. 24 Tahun 1997).⁹⁷

i. Objek Hak Sewa Untuk Bangunan

Menurut Pasal 45 UUPA, yang dapat mempunyai Hak Sewa Untuk Bangunan adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum nasional).
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Sewa Untuk Bangunan terjadi dengan perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk bangunan, yang tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. UUPA tidak mengatur bentuk perjanjian tertulis dalam Hak Sewa Untuk Bnagunan, apakah dengan akta PPAT, akta Notaris, ataukah dengan akta bawah tangan. UUPA tidak mengatur apakah Hak Sewa Untuk Bangunan wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau tidak. Pasal 9 ayat (1) PP. No.4 Tahun 1997 mengatur objek pendaftaran tanah, meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b) Tanah hak pengelolaan;

⁹⁷ Boedi Harsono (II), *Op. Cit.*, h, 295.

- c) Tanah wakaf;
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e) Hak tanggungan;
 - f) Tanah Negara.⁹⁸
- j. Pembayaran Uang Sewa Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan

Ketentuan mengenai pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu. Atau juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Hal ini tergantung kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. UUPA tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Sewa Untuk Bangunan. Mengenai jangka waktu Hak Sewa Untuk Bangunan diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan, pada dasarnya pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak diperbolehkan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berakibat terputusnya hak sewa-menyewa antara pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan dengan pemilik tanah.⁹⁹

Adapun Faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan adalah:

- 1) Jangka waktunya berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

⁹⁸ /bid, hlm, 128.

⁹⁹ Urip Santoso, /bid, hlm, 129.

- 3) Dilepaskan oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan sebelum jangkanya berakhir.
- 4) Hak milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
- 5) Tanahnya musnah.¹⁰⁰



¹⁰⁰ *Ibid*, hlm, 129.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Satu, Cetakan Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008).
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Edisi Kesatu, Cet. 3.
- Ahmad Mustafa I-Maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, Penerjemah Bahrudin Abu Bakar dkk, Juz IV.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, IV: 116.
- Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Pres Yogyakarta, Yogyakarta, 2008.
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafindo, 1996, Cet. II).
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an).
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Jasa Media Utama, Semarang, 1997.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ke-2 Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Dewi Gemala, Widyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Fauzi Muhamad, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Semarang: Walisongo Pres. 2009).
- Gautama, Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung Alumni, 1984.
- Hardjosoemantri, Koenadi, *Hukum Perlindungan Lingkungan (Konservasi sumber daya alam hayati dan ekosistemnya)*, Edisi Pertama, Yogyakarta 1991.

- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djambatan, 2005.
- Hukum Agraria Indonesia (*Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*), Edisi Revisi, Jakarta, Djambatan, 1999.
- Hasbi Ash-Shidiqy, Muhammad, *Pengantar Hukum Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1963.
- Hasbi Ash-Shidiqy, Muhammad, *Pengantar Fiqh Muamalah*, PT. Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2009.
- Hasbi Ash-Shidiqy, Muhammad, *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992.
- Kartono Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Cetakan Ketujuh, (Bandung; CV. Mandar Maju, 1996).
- Kuntjoroningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta 1981.
- Macmud Amir, Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, (Jakarta: Erlangga, 2010).
- Moh.Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor; Ghalia Indonesia, 2009).
- Muhammad Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2004).
- Maria.S.W.Sumardjono, *Tanah dalam Persepektif hak Ekonomi, Sosial dan budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008).
- Muhammad Musadi, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta PT Grafindo persada, 2003 Imam Al-Ghazali, *Benang Tipis Antara Halal dan Haram*, (Surabaya putra pelajar, 2002).
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Manan, Abdul, *Hukum Kontrak (cet ke-II)*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Persepektif Sejarah*, Edisi Pertama, Bandung, Rafika Aditama, 2007.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 2006.

- Narbuko Cholid dan Abu Ahmadi, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta; Bumi Aksara, 1997).
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007).
- Pasaribu Chairuman dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Pusat Pengkaji Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah(edisi revisi cet ke-1)*, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Prajogo, Soesilo, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, Wipress, 2007.
- Projodikoro, R. Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian (cet ke-9)*, CV. Mandar, Bandung, 2011.
- Susiadi, *Metode Penelitian*, Lampung; (Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015).
- Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqh Jilid I*, Logos Wacana Ilmu, Jakarta, 1997.
- Santosa, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Soimin, Soeharyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Sutrisno Hadi, *Metode Research*, Edisi pertama, Yogyakarta, 1985.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu pendekatan praktek 3*, Bina Aksara, jakarta, 1981.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah (cet ke-6)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Subekti, *Hukum Perjanjian (cet ke-13)*, PT. Intermasa, Jakarta, 1991.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata (cet ke-31)*, PT. Intermasa, Jakarta, 2003.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhlil Islami Wa'adillatuhu*, Darul Fikri, Beirut Jilid IV,
- Wiranata, I Gede A.B, *Reorientasi Terhadap Tanah Sebagai Objek Investasi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007.