

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
RUKO DIBANGUN DI ATAS TANAH SEWAAN
DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM**

(Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning
Kabupaten Lampung Utara)

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam
Hukum Ekonomi Syariah (S.H)

Oleh:

**ANGGI OKTAVIA
NPM. 1921030501**



Prodi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H/2023 M**

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
RUKO DIBANGUN DI ATAS TANAH SEWAAN
DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM**

(Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning
Kabupaten Lampung Utara)

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam
Hukum Ekonomi Syariah (S.H)

Oleh:

**ANGGI OKTAVIA
NPM. 1921030501**

Prodi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I: Agustina Nurhayati, S.Ag., M.H.

Pembimbing II: Juhratul Khulwa, M.SI.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H/2023 M**

ABSTRAK

Konflik tanah yang terjadi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara cukup menarik, di mana status kepemilikan tanah merupakan milik Bapak Anshori. Tanah ini disewakan kepada Bapak Andi dengan tujuan untuk bercocok tanam yang hasilnya akan dijual untuk mendapatkan uang tambahan selain dari pekerjaan utamanya. Namun belum habis masa sewanya, Bapak Andi sudah membangun sebuah ruko di atas tanah sewaan tanpa perizinan dan persetujuan Bapak Anshori (pemilik tanah). Ruko tersebut dijadikan tempat usaha oleh penyewa tanah berupa ruko sembako. Sewa-menyewa dilakukan hanya dengan lisan, tidak adanya bukti hitam di atas putih yang dibubuhi tanda tangan basah di atas materai.

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, bagaimana penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian hukum kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan. Adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu, untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan, dan untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian hukum kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara menggali informasi untuk mendapatkan data langsung dari lapangan penelitian dengan lokasi penelitian di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara dengan cara wawancara langsung.

Hasil penelitian yaitu, *Pertama*, Penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan yang diselesaikan dengan cara mediasi sudah tepat, karena menimbang beberapa hal yang dianggap mampu merusak keharmonisan antar anggota keluarga jika diperbesar sampai ke ranah pengadilan. Untuk memberikan efek jera, Bapak Anshori selaku pemilik tanah, beliau tidak mengizinkan

Bapak Andi untuk memperpanjang masa sewa dan mengambil alih status kepemilikan ruko dan menggantinya dengan uang sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) lengkap dengan isinya. *Kedua*, Pandangan hukum Islam terhadap penyelesaian hukum dengan menggunakan mediasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak baik pihak penyewa tanah (Bapak Andi) maupun pihak pemilik tanah (Bapak Anshori) tidak menyalahi aturan hukum Islam, atau bisa dikatakan sah karena sudah sesuai dengan hukum Islam terkait penyelesaian hukumnya. Hal ini dikarenakan kedua belah pihak tidak ada yang merasa terdzolimi atau dirugikan atas penyelesaian hukum yang telah disepakati.

Kata Kunci: *Penyelesaian Hukum; Kepemilikan; Tanah Sewaan.*



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Anggi Oktavia
NPM : 1921030501
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: “Penyelesaian Hukum Terhadap Kepemilikan Ruko Dibangun Di Atas Tanah Sewaan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara)” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan duplikasi atau saduran orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 3 Maret 2023
Penulis,



ANGGI OKTAVIA
NPM 1921030501



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

Alamat: Jl. Letkol Hi. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung 35131 Telp. (0721) 783260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Penyelesaian Hukum Terhadap Kepemilikan Ruko Dibangun Di Atas Tanah Sewaan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara)

**Nama : Anggi Oktavia
NPM : 1921030501
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Pembimbing II

Agustina Nurhayati, S.Ag., MH.

Juhratul Khulwa, M.SI.

NIP. 197408162003122004

NIP. 199107092018012002

Ketua Prodi

Khoiruddin, M.SI.

NIP. 197807252009121002



**KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat: Jl. Letkol Hi. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung 35131 Telp. (0721) 783260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN RUKO DIBANGUN DI ATAS TANAH SEWAAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM (Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara)”** Disusun oleh **Anggi Oktavia, NPM 1921030501**, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu’amalah). Telah diujikan dalam sidang Munaqasyah di Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung” pada Hari/Tanggal : **Jumat, 13 Oktober 2023 pukul 13.30 s.d 15.00 WIB.**

TIM PENGUJI

Ketua Sidang : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, M.Si. (.....)

Sekretaris : Nurasari, S.H., M.H. (.....)

Penguji I : Marwin, S.H., M.H. (.....)

Penguji II : Agustina Nurhayati, S.Ag., MH. (.....)

Penguji III : Juhratul Khulwa, M.SI. (.....)



Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah

Bdr. Rodiah Nur, M.H.
NIP. 196908081993032002

MOTTO

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَقْسِمَآ بَيْنَهُمْ مَّعِشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. Az-Zukhruf [43]: 32)



PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil'amin. Dengan rasa syukur kepada Allah swt., semoga kita senantiasa mendapatkan rahmat dan hidayahnya Skripsi ini kupersembahkan kepada orang-orang yang telah memberikan arti dalam perjalanan hidupku.

1. Papaku tercinta Abdul Malik dan Mamaku tercinta Farida Angraini terima kasih atas do'a yang selalu dipanjatkan untuk kelancaran dan kesuksesanku, terima kasih untuk setiap tetes keringat yang Papa dan Mama korbankan untukku, terima kasih selalu memberiku semangat dan motivasi, terima kasih untuk semua perjuangan dan kasih sayang kalian untukku. Terima kasih Papaku dan Mamaku tercinta kalian orang tua terbaik dan terhebat dalam hidupku, kalian takakan tergantikan.
2. Adik-Adik tercinta Bintang Putri Angraini dan Cinta Angraini terimakasih selalu memberikan suport dan memberikan dukungannya.
3. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberiku banyak pengalaman dan pengetahuan yang akan selalu aku kenang.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Anggi Oktavia Pertama dari pasangan Bapak Abdul Malik dan Farida Angraini. Lahir di Desa Bukit Kemuning pada tanggal 03 Oktober 2001. Penulis mempunyai 2 saudara kandung bernama Bintang Putri Angraini Dan Cinta Angraini. Penulis mempunyai riwayat pendidikan dimulai dari Sekolah Dasar Negeri (SDN) 01 Bukit Kemuning pada tahun 2007 selesai pada tahun 2013. SMPN 01 Bukit Kemuning pada tahun 2013 selesai pada tahun 2016. SMAN 01 Bukit Kemuning tahun 2016 selesai pada tahun 2019. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada Fakultas Syariah pada tahun 2019 dan selesai pada tahun 2023.

Bandar Lampung, 3 Maret 2023
Penulis,

Anggi Oktavia
NPM. 1921030501

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat Allah swt, yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa Ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk sehingga skripsi dengan judul “Penyelesaian Hukum Terhadap Kepemilikan Ruko Dibangun Di Atas Tanah Sewaan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara)” dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Nabi Muhammad saw, Keluarga, Para Sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepada-Nya hingga akhir zaman.

Atas semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa penulis haturkan terimakasih sebesar-besarnya. Secara rinci ungkapan-ungkapan terima kasih itu disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Hj. Wan Jamaluddin Z,M.Ag., Ph.D., selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H., selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Susi Nur Kholidah, M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah.
4. Ibu Agustina Nurhayati,S.Ag., M.H. selaku Pembimbing I dan Ibu Juhratul Khulwa.M.S.I selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberikan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen dan seluruh staf karyawan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu selama perkuliahan.
6. Kepala serta karyawan perpustakaan pusat dan pengelola perpustakaan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.

7. Pemilik Tanah bapak Ansori yang telah membantu dan memberikan izin penelitian untuk skripsi ini.
8. Kepada Npm 1921010206 terimakasih atas dukungan dan tak henti-henti nya memberi semangat hingga skripsi ini dapat selesai.terimakasih telat menjadi rumah dan menemani dalam kondisi apapun
9. Sahabat-sahabatku tercinta khususnya Delvina Puspitasari dan Emilia Rosa yang selalu memberikan saya semangat dan menemani saya bimbingan.
10. Sahabat dan rekan-rekan mahasiswa yang saya banggakan Muamalah angkatan 2019 khususnya Muamalah J, yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.
Semoga Allah swt., memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat, tidak hanya penulis tetapi juga para pembaca. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Bandar Lampung, 3 Maret 2023

Anggi Oktavia
NPM. 1921030501

DAFTAR ISI

COVER	
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang	2
C. Fokus Penelitian dan Sub-Sub Penelitian.....	6
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Manfaat Masalah.....	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	7
H. Metode Penelitian.....	11
I. Sistematika Pembahasan	16
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Hak Milik/Kepemilikan	19
1. Pengertian Hak Milik/Kepemilikan.....	19
2. Sifat Hak Milik/Kepemilikan	19
3. Ciri-Ciri Hak Milik/Kepemilikan	20
4. Subjek Hak Milik/Kepemilikan.....	20
5. Terjadinya Hak Milik/Kepemilikan.....	21
6. Penggunaan Tanah Hak Oleh Pihak Lain.....	22

7.	Peralihan Hak Milik/Kepemilikan.....	23
8.	Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik/Kepemilikan.....	24
9.	Hapusnya Hak Milik/Kepemilikan.....	25
B.	Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	26
1.	Pengertian Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	26
2.	Dasar Hukum Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	28
3.	Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>) ...	30
4.	Sifat Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	32
5.	Prinsip-Prinsip Pokok Transaksi Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	34
6.	Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	35
7.	Pengembalian Barang Sewaan.....	37
8.	Hikmah Sewa Menyewa.....	38
C.	Penyelesaian Sengketa	38
1.	Pengertian Sengketa	38
2.	Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi.....	39
3.	Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi.....	41
4.	Kedudukan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan	51

BAB III HASIL PENELITIAN

A.	Gambaran Umum Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Lampung Utara.....	53
1.	Kabupaten Lampung Utara.....	53
2.	Kecamatan Bukit Kemuning	54
3.	Desa Bukit Kemuning	57
B.	Penyajian Data dan Fakta Lapangan.....	57
1.	Akad Sewa Tanah.....	57
2.	Peristiwa Pembangunan Ruko	59

3. Penyelesaian Hukum Terhadap Kepemilikan Ruko Dibangun di Atas Tanah Sewaan.....	61
--	----

BAB IV ANALISIS DATA

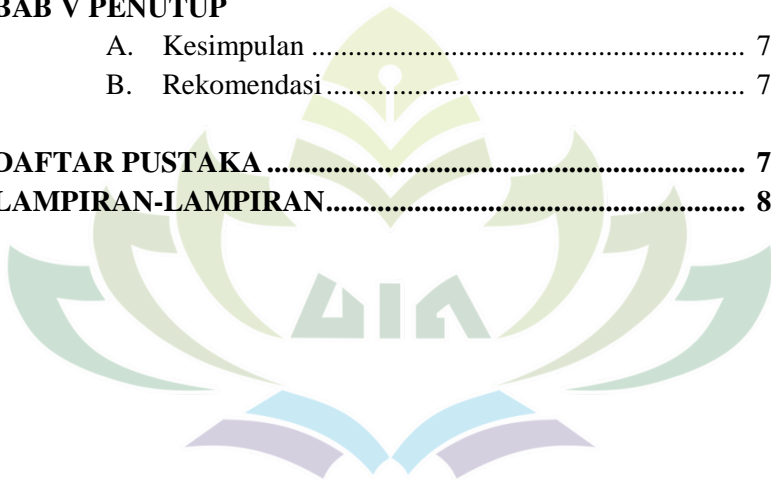
A. Analisis Penyelesaian Hukum Terhadap Kepemilikan Ruko Dibangun di Atas Tanah Sewaan	63
B. Tinjauan Hukum Islam dan Terhadap Penyelesaian Hukum Kepemilikan Ruko Dibangun di Atas Tanah Sewaan	66

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Rekomendasi	74

DAFTAR PUSTAKA	75
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	83
-------------------------------	-----------



DAFTAR TABEL

3.1 Daftar Kecamatan Kabupaten Lampung Utara	54
3.2 Daftar Rumah Ibadah Kecamatan Bukit Kemuning.....	56



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk lebih memahami judul skripsi ini agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dan kekeliruan, maka penulis menguraikan secara singkat istilah yang ada di dalam judul skripsi ini "Penyelesaian Hukum Terhadap Kepemilikan Ruko Dibangun di Atas Tanah Sewaan dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara)". Untuk itu perlu diuraikan pengertian dari istilah-istilah judul tersebut sebagai berikut:

1. Penyelesaian Hukum

Penyelesaian adalah proses, cara, pembuatan, menyelesaikan (seperti pemberesan, pemecahan).¹ Sedangkan penyelesaian hukum adalah penyelesaian konflik antara dua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Kepemilikan Ruko

Kepemilikan bermakna pemilikan manusia atas suatu harta dan kewenangan untuk bertransaksi secara bebas terhadapnya. Menurut istilah ulama fiqh, kepemilikan adalah keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya untuk bertransaksi secara langsung di atasnya selama tidak ada halangan syara'.² Kepemilikan ruko berarti kepemilikan manusia atas rukonya.

¹ M. Maran dan Jimmy P, *Kamus Hukum* (Surabaya: Reality Publisher, 2009), 83.

² Wabwah az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, Jilid III (Dimsyiq: Dar al-Fikr, t.t.), 489.

3. Tanah Sewaan

Tanah sewaan adalah tanah milik orang lain yang disewa dalam jangka waktu tertentu dan harga tertentu.

4. Hukum Islam

Hukum Islam adalah meninjau atau menggali seperangkat aturan berdasarkan Wahyu Allah swt atau Sunnah Rasul saw tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.³

Berdasarkan uraian di atas, maksud judul skripsi ini yaitu penelitian mendalam yang akan dilakukan untuk mendapatkan fakta-fakta yang jelas mengenai penyelesaian hukum terhadap ruko dibangun di atas tanah sewaan tinjauan hukum Islam (Studi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara).

B. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi setiap makhluk hidup baik manusia, hewan dan tumbuhan. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting. *Pertama*, karena sifatnya yang merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami perubahan keadaan bagaimanapun tanah bersifat tetap bahkan lebih menguntungkan. *Kedua*, pada faktanya tanah merupakan tempat tinggal masyarakat, memberikan penghidupan kepada masyarakat dan tempat di mana yang meninggal dunia dikuburkan.⁴

Islam membagi harta ke dalam beberapa bagian. *Pertama*, dilihat dari segi kebolehan dan tidaknya pemakaian sebuah harta. *Kedua*, dilihat dari segi keberadaannya. *Ketiga*, dilihat dari segi

³ Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 9.

⁴ Istiqomah Nur Hidayah, "Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepeilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa)," *Qadauna (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam)* 2, no. 2 (2021).

kekekalan benda. *Keempat*, dilihat dari segi harta tersebut dapat dipindahkan atau tidak.⁵ Sedangkan dalam hukum positif, harta lebih dikenal dengan sebutan benda sebagaimana yang tertuang dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 1 Ayat (9) harta didefinisikan sebagai benda yang dapat dimiliki, dikuasai, diusahakan dan dialihkan, baik benda berwujud maupun tidak berwujud, baik benda yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, baik benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan hak yang mempunyai nilai ekonomis.⁶ Benda-benda tersebut dapat berupa rumah, mobil, sepeda motor, tanah dan lain-lainnya.

Status benda berupa tanah yang dapat dimiliki secara sempurna adalah tanah kaum muslimin yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tanah yang memiliki bekas pakai. Sedangkan tanah yang boleh dimiliki akan tetapi tidak dapat dimiliki secara sempurna adalah tanah yang memiliki nilai ekonomis yang dapat memberikan manfaat kepada negara dan para pengelolanya serta tanah yang tidak mempunyai nilai ekonomis bagi negara yang kemudian dikenal dengan sebutan tanah mati (*arāḍ al-mawāt*).⁷ Sedangkan tanah yang tidak diketahui status kepemilikannya (*arāḍ al-mawāt*) dalam Islam dapat dimiliki dengan cara menghidupkan tanah tersebut (*ihyā al-mawāt*).⁸

Para fuqaha sepakat bahwa tanah tak bertuan dapat dimiliki oleh subjek hukumnya, akan tetapi dalam menghidupkan tanah tak bertuan dalam konsep ulama mazhab berbeda-beda. *Ihyā al-mawāt* bertujuan agar lahan-lahan yang gersang menjadi tertanami, yang tidak produktif menjadi produktif, baik sebagai lahan pertanian, perkebunan maupun untuk bangunan. Indikasi yang menunjukkan kepada adanya *ihyā al-mawāt* adalah dengan menganggap tanah tersebut, misalnya apabila tanah itu ditujukan

⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, Jilid III (Dimsiyiq: Dar al-Fikr, t.t.), 44-45.

⁶ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Syariah.

⁷ Alaudin Abu Bakar bin Mas'ud Al-Kasani, *Bada' Sanai Fi Tartib Al-Syarai* (Libanon: Dar al-Kutub al-'Alamiyah, 1986), 45.

⁸ Ibid

untuk keperluan pertanian atau perkebunan tanah tersebut dicangkul, dibuatkan irigasi dan lainnya.⁹

Menurut hukum positif secara umum telah diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.”¹⁰

Penjelasan lebih lanjutnya dapat dilihat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Ayat (1) yang menggunakan kata “mengenai” bukan “memiliki” akan tetapi memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia pada tingkat tertinggi melakukan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan luar angkasa. Penguasaan tanah oleh negara bukan bersifat mutlak dalam artian penguasaan negara semata-mata untuk menjamin keadilan di bidang pertanahan dan untuk menjamin kesejahteraan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia.¹¹

Istilah tanah tak bertuan dalam hukum positif tidak dikenal sebagaimana yang didapatkan dalam pemahaman fiqh, akan tetapi lebih dikenal dengan sebutan tanah terlantar. Tanah terlantar merupakan tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan atau dasar penguasaan tanah yang diusahakan, tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak

⁹ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalah*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2010), 291.

¹⁰ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

¹¹ TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4 Huruf d.

dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.¹²

Penetapan status tanah menjadi tanah terlantar harus memenuhi kriteria yang terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar Pasal 17 Ayat (2) yaitu:

“Tidak menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, masih ada tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan surat keputusan atau dasar penguasaannya, tidak ada tindak lanjut penyelesaian pembangunan dan belum mengajukan permohonan terhadap hak untuk dasar penguasaan tanah.”¹³

Larangan dalam melantarkan tanah juga tersebut di dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

“Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”¹⁴

Problematika soal tanah tidak hanya sampai pada itu saja, konflik tanah yang terjadi di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara cukup menarik, di mana status kepemilikan tanah ini merupakan milik seseorang yang bernama Bapak Anshori. Tanah ini disewakan kepada Bapak Andi dengan tujuan bahwa penyewa ingin menggunakan tanah sewaan tersebut untuk bercocok tanam yang hasilnya akan dijual untuk mendapatkan uang tambahan selain dari pekerjaan utamanya. Namun, belum habis masa sewanya Bapak Andi justru sudah membangun ruko di atas tanah sewaan tanpa perizinan dan persetujuan Bapak Anshori (pemilik tanah). Ruko tersebut

¹² Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.

¹³ Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar, Pasal 17 Ayat (2).

¹⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 15.

dijadikan tempat usaha oleh penyewa tanah berupa ruko sembako. Sewa-menyewa dilakukan hanya dengan lisan, tidak adanya bukti hitam di atas putih yang dibubuhi tanda tangan basah di atas materai.

Berdasarkan latar belakang di atas. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai bagaimana penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan. Serta bagaimana hukum Islam memandang permasalahan yang telah penulis paparkan di atas.

C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah tentang penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan. Kemudian untuk sub-fokus dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana hukum Islam memandang permasalahan tentang penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.

D. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang sampai kepada fokus penelitian dan sub-fokus penelitian di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian hukum kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang akan dituju dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.

2. Untuk mengetahui dan mengkaji tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian hukum kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.

F. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian dalam penelitian ini dibagi menjadi dua kategori yaitu:

1. Secara Teoritis
 - a. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi dalam proses perkembangan ilmu sistem ketatanegaraan dan pengetahuan umum, khususnya yang berkaitan dengan sewa-menyewa tanah.
 - b. Membantu menyumbangkan karya pemikiran mengenai penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.
2. Secara Praktis
 - a. Dapat dijadikan sebagai rujukan bagi penelitian berikutnya mengenai penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.
 - b. Dapat menyumbangkan pemikiran dalam menyelesaikan permasalahan yang muncul secara kritis.
 - c. Untuk diajukan sebagai syarat wajib bagi mahasiswa dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan berisikan uraian sistematis mengenai hasil-hasil penelitian terdahulu yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh penulis. Penulis melakukan kajian awal terhadap literatur pustaka atau karya yang memiliki relevansi terhadap topik yang akan diteliti. Berikut adalah tinjauan atas penelitian terdahulu:

Penelitian yang dilakukan oleh Alisiza Nur Aziyah pada tahun 2021 dengan judul “Penyelesaian Terhadap Sertifikat Tanah Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terbitnya sertifikat tanah ganda dan penyelesaian terhadap sertifikat tanah ganda di kantor pertanahan Kabupaten Grobogan. Hasil temuan dalam penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda yaitu kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga diambil alih oleh orang lain, pemohon dengan sengaja atau tidak menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah sewaktu pengukuran di lapangan, serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data tanah yang terdaftar maupun yang belum terdaftar. Penyelesaian atas sertifikat tanah ganda menurut PP 24/1997 dapat dilakukan melalui pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum bahwa sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang mana mempunyai pembuktian lebih kuat didasarkan pada alat-alat bukti yang sesuai dengan ketentuan PP 24/1997. Selain itu, terdapat pula Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang.¹⁵

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, terlihat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan yaitu sama-sama meneliti tentang penyelesaian sengketa tanah. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada sertifikat tanah, tanah sewaan dan kepemilikan tanah, selanjutnya perbedaan mencolok pada pisau analisis yang digunakan, penulis menggunakan pisau analisis hukum Islam serta lokasi penelitiannya.

¹⁵ Alisiza Nur Aziyah, “Penyelesaian Terhadap Sertifikat Tanah Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan” (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021).

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Nur Hidayah Istiqomah pada tahun 2021 dengan judul “Analisis Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan tanah di Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa ditinjau dari hukum positif dan untuk mengetahui status kepemilikan tanah di Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa ditinjau dari segi hukum Islam. Hasil temuan dalam penelitian ini adalah kepemilikan tanah yang ada di Desa Garing Kecamatan Tompobulu diakui kepemilikannya dalam hukum positif dan hukum Islam sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997 sehingga masyarakat berhak atas tanahnya. Bukti diakuinya kepemilikan masyarakat atas tanahnya dengan diberikan ganti kerugian atas tanah masyarakat yang termasuk dalam proyek pembangunan bendungan Karalloe. Adapun masyarakat yang menolak nilai ganti kerugian yang diberikan uangnya di Konsnyasi.¹⁶

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, terlihat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan yaitu sama-sama meneliti tentang kepemilikan tanah dan menggunakan pisau analisis yang sama yaitu hukum Islam. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada penyelesaian hukum tanah sewaan dan lokasi penelitiannya.

Selanjutnya, Penelitian dari Slamet Riyadi pada tahun 2020 dengan judul “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih”. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui mendeskripsikan kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang tumpang tindih dan hambatan kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik atas

¹⁶ Nur Hidayah, “Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepeilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa).” *Qadauna (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam)* 2, no. 2 (2021), 392, <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index/php/qadauna/article/download/19752/11067>.

tanah yang tumpang tindih. Berdasarkan tujuan tersebut, penelitian ini disimpulkan bahwa sengketa sertifikat ganda/tumpang tindih terjadi akibat kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian dengan tanah milik orang lain. Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertifikat hak atas tanah tumpang tindih terungkap bahwasannya terhadap penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan.¹⁷

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, terlihat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan yaitu sama-sama meneliti tentang kepemilikan tanah dan penyelesaian hukumnya (kepastian hukum). Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada penyelesaian hukum tanah sewaan dan lokasi penelitiannya.

Terakhir, penelitian dari Bimantara Kusnandar tahun 2019 dengan judul “Penyelesaian Sengketa Para Pihak Dalam Jual Beli Ruko Di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya”. Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui konsep kepastian hukum dalam jual beli tanah hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Hasil temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa konsep kepastian hukum untuk melindungi konsumen dalam kepemilikan sebuah bangunan/tanah tidak hanya pada aspek sertifikat atas hak guna bangunan bagi pemilik saja, tetapi meliputi: *Pertama*, aspek perizinan rekomendasi kepada pemegang hak pengelolaan yang merupakan titik start. *Kedua*, aspek penguasaan tanah yang merupakan titik decision. *Ketiga*, aspeksertifikasi tanah yang merupakan titik product. Setelah semua persyaratan terpenuhi, maka dilakukan penerbitan sertifikat hak guna bangunan di atas

¹⁷ Slamet Riyadi, “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih” (Skripsi, Universitas Pancasakti Tegal, 2020).

hak pengelolaan. Apabila ketiga aspek di atas terpenuhi, maka terdapat kepastian hukum dan konsekuensi konsumen sebagai pemilik bangunan/tanah mendapat perlindungan hukum.¹⁸

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas, terlihat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan yaitu sama-sama meneliti tentang penyelesaian sengketa. Sedangkan untuk perbedaannya penelitian sebelumnya membahas mengenai jual beli ruko di atas tanah hak pengelolaan Pemerintahan Kota Surabaya, dan penelitian yang penulis lakukan adalah kepemilikan ruko yang dibangun di atas tanah sewaan dengan menggunakan dua pisau analisis yaitu analisis hukum Islam.

H. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Menurut Jenis penelitiannya, jenis penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*) yang artinya yaitu penelitian yang langsung dilakukan di lapangan atau pada responden.¹⁹ Dilakukan dengan cara menggali informasi untuk mendapatkan data langsung dari lapangan penelitian. Adapun data yang diteliti yaitu tentang penyelesaian hukum terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, artinya penelitian ini berusaha untuk menuturkan pemecahan

¹⁸ Bimantara Kusnandar, "Penyelesaian Sengketa Para Pihak Dalam Jual Beli Ruko Di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya" (Skripsi, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, 2019).

¹⁹ Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Lampung: LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2014), 8.

masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data.²⁰ Data-data yang dimaksud adalah, data-data hasil penelitian penulis di lapangan.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Apabila peneliti menggunakan kuesioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data disebut responden, yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan. Namun, apabila peneliti menggunakan teknik observasi, maka sumber datanya bisa berupa benda, gerak atau proses sesuatu.²¹ Sesuai dengan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, maka yang termasuk dalam sumber datanya yaitu:

a. Sumber Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti atau ada hubungan dengan objek yang diteliti.²² Dalam penelitian ini, penulis memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan sebagai populasi dan sampel. Data primer dianggap lebih akurat karena data ini disajikan secara terperinci. Data primer ini secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan riset atau penelitian. Data primer dapat berupa pendapat subjek riset (orang) baik secara individu maupun kelompok, kejadian atau kegiatan dan hasil pengujian. Dalam hal ini, data primer dilakukan melalui informasi dari pemilik tanah dan penyewa tanah serta pihak yang menyaksikan akad sewa menyewa tanah berlangsung.

²⁰ Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 44.

²¹ Staff UNY, "Menentukan Sumber Data" (Yogyakarta, 2013).

²² Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), 57.

b. Sumber Data Sekunder

Data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang bersifat publik yang terdiri atas struktur organisasi data kearsipan, dokumen, laporan-laporan, buku-buku, jurnal dan sumber data lainnya yang berkenaan dengan penelitian.²³

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Suharsimi Arikunto mengatakan bahwa populasi merupakan keseluruhan dari subjek penelitian.²⁴ keseluruhan objek yang diteliti yaitu seperti manusia, benda-benda, pola sikap, tingkah laku dan sebagainya yang menjadi objek penelitian. adapun populasi yang diambil dari penelitian ini sebanyak 4 orang yang terdiri dari mereka yang ikut terlibat dalam akad sewa menyewa tanah di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang diambil dengan cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap serta dapat dianggap mewakili populasi.²⁵ Sebagaimana yang dikemukakan oleh Suharsimi Arikunto, beliau mengatakan bahwa untuk sekedar perkiraan, maka bila subjeknya kurang dari 100, lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Selanjutnya jika jumlah subjeknya lebih besar dapat diambil antara 10%-15% atau 20%-25% atau lebih.²⁶ Adapun sampel dalam penelitian ini dari penjelasan di

²³ Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 79.

²⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Revisi III (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), 188-189.

²⁵ Ibid

²⁶ Ibid

atas, maka sampel yang digunakan karena populasinya kurang 100, jadi semua populasi dijadikan sampel sebanyak 4 orang, yang terdiri dari 2 orang yang berakad dan 2 orang yang menyaksikan akad sewa menyewa tanah di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Kabupaten Lampung Utara, sehingga penelitian ini merupakan penelitian populasi.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulandata yang akan penulis lakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan.²⁷ Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada para informan yang bisa memberikan informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini metode wawancara yang digunakan yaitu metode bebas terpimpin dengan membawa sederetan pertanyaan yang akan diajukan kepada pemilik tanah dan penyewa tanah (pemilik ruko) serta para pihak yang menyaksikan akad sewa menyewa tanah tersebut.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berbentuk catatan, gambar, majalah, surat kabar, atau karya-karya momental dari seseorang.²⁸ Dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan menduplikat atau memotonya dengan menggunakan kamera tangan untuk dokumentasi yang bersifat resmi.

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 86.

²⁸ Andi Sugono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), 38.

5. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu setelah semua data terkumpul baik lapangan maupun perpustakaan kemudian diolah secara sistematis sehingga menjadi hasil pembahasan. Adapun pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Pemeriksaan data (*editing*) yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah terkumpul. Mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah lengkap, sudah benar dan sudah sesuai dengan masalah/variable penelitian.
- b. Rekonstruksi data (*reconstructing*) yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, sesuai logika dan mudah dipahami. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak diperlukan.²⁹
- c. Sistematis Data (*sistematising*), yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.³⁰

6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati.³¹ Data yang telah diperoleh dan dikumpulkan melalui alat pengumpulan data selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif, sehingga diperoleh suatu kesimpulan penelitian. Dalam menganalisis data dan menarik kesimpulan digunakan cara berfikir induktif, yaitu penarikan kesimpulan atau fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang

²⁹ Nur Indrianto dan Andi Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis*, 1st ed. (Yogyakarta: BPF, 1999), 146.

³⁰ Susiadi AS, *Metodologi Penelitian*, 12.

³¹ Lexy J. Moleong, *Metode Pendekatan Kualitatif* (Bandung: Remaja Rusda Karya, 2001), 205.

kongkrit kemudian dari fakta-fakta dan peristiwa yang khusus itu ditarik generalisasi yang bersifat umum.³²

I. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, setiap bab terdiri dari sub bab seperti:

Bab pertama yang berisi tentang pendahuluan untuk menghantarkan skripsi secara keseluruhan, pendahuluan ini terdiri dari penegasan judul, latar belakang, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua yang berisikan tentang landasan teori tentang hak milik/kepemilikan yang terdiri dari pengertian hak milik/kepemilikan, sifat hak milik/kepemilikan, ciri-ciri hak milik/kepemilikan, subjek hak milik/kepemilikan, terjadinya hak milik/kepemilikan, penggunaan tanah oleh pihak lain, peralihan hak milik/kepemilikan, pembebanan hak tanggungan terhadap hak milik/kepemilikan, hapusnya hak milik/kepemilikan. Selanjutnya teori tentang pembahasan dalam penelitian seperti teori tentang sewa menyewa (*ijarah*) yang berisi tentang pengertian sewa-menyewa (*ijarah*), dasar hukum sewa-menyewa (*ijarah*), rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*), sifat akad sewa-menyewa (*ijarah*), berakhirnya akad sewa-menyewa (*ijarah*) pengembalian barang sewaan dan hikmah sewa menyewa. Terakhir, teori tentang penyelesaian sengketa, seperti pengertian penyelesaian sengketa, penyelesaian sengketa secara litigasi, penyelesaian sengketa secara non-litigasi dan kedudukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

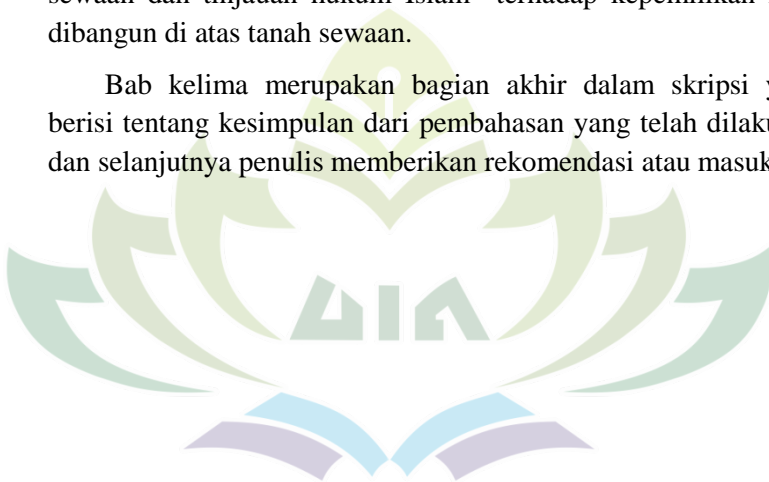
Bab ketiga berisi tentang data lapangan terkait penelitian yang dilakukan seperti gambaran umum tentang Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Lampung Utara, yang terdiri dari sejarah Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit

³² Ibid

Kemuning Lampung Utara, visi dan misi Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Lampung Utara, keadaan sosial Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Lampung Utara, dan struktur organisasi Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Lampung Utara. Selanjutnya kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan di Desa Bukit Kemuning Kecamatan Bukit Kemuning Lampung Utara mulai dari akad sewa tanah, peristiwa pembangunan ruko dan konflik antara pemilik tanah dan penyewa tanah (pemilik ruko).

Bab keempat berisi tentang analisis data tentang penyelesaian hukum kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan dan tinjauan hukum Islam terhadap kepemilikan ruko dibangun di atas tanah sewaan.

Bab kelima merupakan bagian akhir dalam skripsi yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan dan selanjutnya penulis memberikan rekomendasi atau masukan.





BAB II

LANDASAN TEORI

A. Hak Milik/Kepemilikan

1. Pengertian Hak Milik/Kepemilikan

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 menjelaskan pengertian mengenai Hak milik yaitu “Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA” Hak milik disebutkan didalam UUPA Pasal 16, dan di atur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Terdapat ketentuan bahwa peraturan tentang Hak milik diatur lebih lanjut oleh Undang-Undang yaitu berdasarkan Pasal 50 UUPA, akan tetapi hingga saat ini, Undang-undang tersebut belum dibentuk, maka yang ketentuan hukum adaat serta peraturan lain yang tidak ada perntentangan dengan UUPA yang diberlakukan. Terdapat beberapa Undang-Undang yang didalamnya memuat tentang Hak milik.³³

2. Sifat Hak Milik/Kepemilikan

Sifat yang dimiliki oleh hak milik atau kepemilikan adalah sebagai berikut ini:³⁴

- a. Turun temurun, yaitu hak milik dapat dimiliki selamanya selama pemiliknya masih hidup dan dapat dimiliki oleh ahli warisnya dengan ketentuan bahwa ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak milik.
- b. Terkuat, yaitu hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dibandingkan hak atas tanah lainnya karena

³³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 18.

³⁴ *Ibid.*, 19.

mudah dipertahankan dan tidak gampang untuk dihapuskan.

- c. Terpenuhi, yaitu pemilik hak milik diberikan kewenangan paling luas dari hak atas tanah lainnya, dan tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya.

3. Ciri-Ciri Hak Milik/Kepemilikan

Hak milik/kepemilikan mempunyai ciri-ciri di antaranya sebagai berikut:³⁵

- a. Hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat, terpenuh serta turun temurun.
- b. Hak milik dapat dimiliki oleh WNI serta badan hukum yang ditetapkan Pemerintah.
- c. Hak milik dapat digunakan untuk mendirikan bangunan serta pertanian, perkebunan, peternakan maupun perikanan.
- d. Fungsi sosial harus diperhatikan ketika hak atas tanah adalah hak milik.
- e. Hak milik dapat terjadi karena hukum adat, penetapan Pemerintah atau Undang-Undang.
- f. Hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain.
- g. Subjek lain yang bukan pemilik hak milik dapat menggunakan tanah tersebut.
- h. Hak milik dapat dibebankan hak tanggungan serta menjadi jaminan atas utang.
- i. Penghapusan juga dapat terjadi pada hak milik.

4. Subjek Hak Milik/Kepemilikan

Subjek hak milik disebutkan di dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu sebagai berikut:³⁶

³⁵ Ibid., 20.

- a. Yang dapat memiliki hak milik adalah subjek yang berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah.
- c. WNA yang memperoleh hak milik setelah diberlakukannya UUPA karena warisan tanpa wasiat atau penggabungan harta oleh perkawinan, kemudian lepasnya hak milik ketika WNI tersebut melepaskan kewarganegaraannya, jika dalam kurun waktu satu tahun tidak dilepaskan maka akan jatuh kepada Negara dengan syarat bahwa pihak lain yang membebani tetap berlangsung.
- d. Untuk subjek yang memiliki kewarganegaraan ganda tidak dapat memiliki hak milik.

5. Terjadinya Hak Milik/Kepemilikan

Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan 3 cara terjadinya hak milik atas tanah, yaitu:³⁷

- a. Hak milik yang terjadi karena hukum Adat,

Bahwa yang disebutkan oleh Pasal 22 Ayat (1) UUPA masih belum terbentuk sehingga terdapat 2 cara terbentuknya hak milik karena hukum adat yaitu, *Pertama*, pembukaan tanah atau dikenal dengan pembukaan hutan yaitu dibuka secara bersama-sama oleh masyarakat adat untuk dijadikan ladang ataupun sawah. *Kedua*, munculnya lidah tanah atau disebut *aanslibbing*, yaitu merupakan pertumbuhan tanah di tepi laut, sungai atau danau. Pertumbuhan tanah tersebut dianggap menjadi milik orang yang tinggal di daerah sekitar karena dianggap tanah tersebut tumbuh karena adanya usaha mereka. *Aanslibbing* atau lidah tanah memiliki pengertian yaitu tanah yang terbentuk karena adanya arus sungai yang berbelok sehingga

³⁶ Ibid., 21-22.

³⁷ Ibid., 23.

terjadi lumpur dan mengeras seiring waktu membentuk tanah.

- b. Hak milik yang terjadi karena penetapan dari pemerintah

Terjadi dari tanah yang dikuasai oleh negara dan dapat dimiliki dengan mengajukan permohonan, tata cara permohonan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

- c. Hak milik yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang, diatur di dalam Pasal I, Pasal II, dan VII Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

6. Penggunaan Tanah Hak Milik oleh Pihak Lain

Pasal 24 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak milik dapat digunakan oleh pihak lain yang bukan merupakan pemiliknya. Bentuk penggunaan tersebut adalah:³⁸

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, yaitu pemilik tanah memberikan persetujuan kepada pihak lain untuk memperoleh HGB berdasarkan Akta Pemberian HGB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) serta didaftarkan kepada BPN dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun) dan dapat diperpanjang kurang dari 30 (tiga puluh tahun) dimana pemilik Hak milik mendapatkan uang kompensasi dari pihak lain tersebut.
- b. Hak Pakai atas tanah Hak Milik, bahwa pemilik Hak Milik memberikan persetujuan kepada pihak lain untuk menggunakan tanahnya dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun serta dapat diperpanjang kurang dari 25 (dua puluh lima) tahun dengan didaftarkan ke BPN

³⁸ Ibid., 32.

- menggunakan Akta Pemberian Hak Pakai yang dibuat oleh PPAT.
- c. Hak Sewa untuk Bangunan, yaitu pihak lain dapat menyewa dengan jangka waktu yang telah disepakati dengan dibuatkan akta notaris ataupun akta PPAT yang kemudian didaftarkan di BPN.
 - d. Hak Gadai, pemilik hak memberikan tanahnya kepada penerima gadai dan pemilik hak mendapatkan sejumlah uang sebagai uang gadai dari penerima gadai yang menjalankan usaha pertanian di tanah tersebut.
 - e. Hak Usaha Bagi Hasil, yaitu tanah berupa pertanian yang diusahakan oleh pemilik tanah dan penggarap tanah yang telah sepakat untuk mendapatkan hasil dan bagi hasil dengan ketentuan persentase yang telah disepakati.
 - f. Hak Menumpang, bahwa pihak lain yang tinggal menumpang tersebut tidak memiliki kewajiban untuk dikenakan uang sewa serta tidak jelas jangka waktu yang dimilikinya.
 - g. Hak Sewa Tanah Pertanian, yaitu sewa menyewa terhadap tanah pertanian yang dimana pemikik tanah menyerahkan tanah kepada pihak lain dan mendapatkan uang sewa.

7. Peralihan Hak Milik/Kepemilikan

Undnag-Undang Pokok Agraria Pasal 20 Ayat (2) menjelaskan bentuk peralihan hak milik yaitu:³⁹

- a. Beralih, yaitu berpindahnya hak milik dikarenakan oleh peristiwa hukum, sebagai contoh adalah pemilik hak meinggal dunia, maka hak milik tersebut akan diturunkan kepada ahli waris selama memenuhi syarat untuk menjadi subjek hak milik. Dapat dibuktikan dengan Surat keterangan kematian pemilik tanah serta

³⁹ Ibid., 35.

surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang. Prosedur pendaftaran peralihan terdapat dalam Pasal 42 PP Nomor 24 tahun 1997 Juncto Pasal 111 dan Pasal 112 Permena Nomor 3 tahun 1997.

- b. Dialihkan, yaitu berpindahnya hak milik dikarenakan oleh Perbuatan Hukum yaitu seperti Hibah, Jual-beli, Tukar-menukar, Lelang, Inbreng. Peralihan ini dapat dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang untuk itu, sedangkan untuk inbreng dapat dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang. Peraturan mengenai inbreng diatur didalam Pasal 37 sampai Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 97 sampai Pasal 106 Permena atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

8. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik/Kepemilikan

Hak Tanggungan memiliki pengertian yang disebutkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT) yaitu “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Hak atas tanah dapat dibebankan hak tanggungan serta dapat dijadikan jaminan hutang apabila memenuhi syarat sebagai berikut.⁴⁰

- a. Kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah.
- b. Menurut sifatnya dapat dilakukan peralihan.

⁴⁰ Ibid., 36.

Kedua syarat tersebut di atas memiliki sifat kumulatif yang artinya harus terpenuhi kedua syarat, sehingga tidak berlaku jika hanya terpenuhi salah satu syarat dan tidak bisa di jadikan jaminan utang atau dibebankan hak tanggungan. I Soegiarto memperluas syarat tersebut dan Boedi Harsono memiliki pendapat yang sama dengannya yaitu:⁴¹

- a. Hak atas tanah dapat dinilai dengan uang.
- b. Hak tersebut telah didaftarkan.
- c. Dapat dipindah tangankan.
- d. Diperlukan petunjuk dengan peraturan perundang-undangan.

9. Hapusnya Hak Milik/Kepemilikan

Faktor penyebab hapusnya hak milik ditentukan oleh Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:⁴²

- a. Pencabutan Hak atas tanah yang dilakukan secara paksa oleh Pemerintah demi tercapainya kepetingan umum serta pemberian ganti rugi yang layak walaupun tidak adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik tanah.
- b. Pelepasan Hak atas tanah merupakan keputusan hubungan hukum dari pemilik hak tanpa adanya pemberian ganti rugi yang layak dan dapat dibuat dengan akta notaris ataupun surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegangnya sehingga menjadi tanah Negara.
- c. Tanah yang ditelantarkan merupakan tanah yang tidak digunakan sesuai dengan tujuan, sifat ataupun keadaannya. Yang memiliki wewenang untuk menerbitkan surat keputusan penelantaran tanah. Ketika tanah ditelantarkan dapat mengakibatkan tanah tersebut kembali ke Negara.

⁴¹ Ibid., 37-39.

⁴² Ibid., 40.

- d. Syarat untuk menjadi subjek hak milik tidak terpenuhi karena adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang mengatur bahwa orang asing yang memiliki pasangan WNI tidak berhak mendapat waris atas hak milik yang dimiliki pasangan kawinnya. Berlaku juga untuk WNI yang kehilangan kewarganegaraannya, maka wajib untuk melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun, dan tanah tersebut akan kembali ke Negara.
- e. Musnahnya tanah hak milik, dapat disebabkan oleh bencana alam dan kerusakan yang mengakibatkan kebakaran rumah tinggal yang berdiri di atas hak milik

B. Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al-'ain* atau sewa menyewa, seperti menyewa pakaian pengantin. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *Ijarah al-zimmah* atau upah mengupah seperti panen perkebunan. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau *mubah* bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.⁴³

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *Ijarah*. *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-'iwadh* yang arti menurut bahasa Indonesianya adalah ganti dan upah.⁴⁴

⁴³ Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 215-216.

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 114.

Dalam arti luas, *Ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual 'ain dari benda itu sendiri. Kelompok Hanafiah mengartikan *Ijarah* dengan akad berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat pula disebut bahwa *Ijarah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.⁴⁵

Pemilik barang yang dapat upah atas barangnya disebut dengan *Mu'jir* (pihak yang memberi *Ijarah*) dan nilai yang dikeluarkan sebagai imbalan dari manfaat-manfaat yang diperoleh disebut dengan *Ijr* atau *Ujrah* atau *Ijar*, sewa yang mengundang arti upah. Maka apabila akad sewa menyewa itu telah dipandang sah si penyewa berhak memiliki manfaat.⁴⁶

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Menurut Hanafiah bahwa *Ijarah* ialah Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dengan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan.
- b. Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* ialah Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.
- c. Imam Syafi'i mengatakan Sewa-menyewa adalah bagian dari penjualan, karna sesungguhnya penjualan

⁴⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 2nd ed. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), 29.

⁴⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, ed. Terj. Kahar Masihur, 5th ed. (Jakarta: Kalam Mulia, 1991), 5.

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 114.

adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya.

Penyewa memiliki manfaat yang ada pada seorang budak, rumah dan hewan tunggangan sampai pada masa yang disyaratkan, sehingga si penyewa lebih berhak untuk mengambil manfaat yang disewanya dari pada pemilik yang sebelumnya, dan pemilik yang sebelumnya mendapatkan imbalan yang diambilnya dari hewan tunggangan dan rumah itu, Ini sejenis dengan jual beli.⁴⁸

Dari beberapa definisi yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa (*Ijarah*) adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati. Dapat disimpulkan juga, bahwa sewa-menyewa pakaian pengantin adalah suatu akad antara pemilik dengan penyewa yang mengandung tentang pemakaian baju pengantin dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa *Ijarah* atau sewa menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Dengan demikian, hukum-hukum *Ijarah* ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerja sama yang dilakukan manusia di berbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya boleh ditentukan dalam syariat Islam, yang selalu memperhatikan maslahat dan menghapuskan kerugian.⁴⁹

Ijarah baik dalam bentuk sewa menyewa maupun upah dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang

⁴⁸ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab Al-Umm*, ed. Terj. Abu Abdullah Muhammad bin Idris, 3rd ed. (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 147.

⁴⁹ Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-Hari* (Jakarta: Gema Insani, 2006), 482.

telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau *Mubah* bila dilakukan sesuai dengan yang ditetapkan Islam.⁵⁰

Ulama fiqh berpendapat, bahwa yang menjadi dasar dibolehkan *al-Ijarah* adalah firman Allah swt:

- a. Al-Qur'an Suarh Az-Zukhruf Ayat 32, yang berbunyi:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kamilah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

- b. Al-Qur'an Surah At-Talaq Ayat 6, yang berbunyi:

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ مِنْ أُجُورِهِنَّ ...

“...Jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka...”

- c. Al-Qur'an Surah Al-Qasas Ayat 26, yang berbunyi:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۗ إِنِّي نَحِيٌّ مَنِ اسْتَجَرَكَ ۗ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

⁵⁰ Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, 216.

“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjaanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjaan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

Adapun hukum kebolehan berdasarkan *Ijma'* yaitu, bahwa semua ulama sepakat membolehkannya, walaupun dari al-'Ash Hamin dan Ibnu 'Ulayyah diriwayatkan melarangnya. Alasan fuqaha yang tidak membolehkan adanya perjanjian sewa menyewa dalam menukar barang harus terjadi penyerahan harga dengan imbalan penyerahan barang seperti halnya dalam barang yang nyata. Sedangkan manfaat (kegunaan) dalam sewa menyewa pada saat terjadi akad, maka oleh sebab itu adalah suatu tipuan dan sama dengan hanya menjual barang yang belum ada.⁵¹

3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan *Ijarah*. Rukun dan syarat ini harus terlebih dahulu dipenuhi agar pelaksanaan sewa menyewa tersebut sah menurut hukum yang mengaturnya. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *Ijarah* adalah *ijab* dan *Qobul* dengan menggunakan kalimat *al-Ijarah*, *al-Isti'jar*, *al-Iktira'*, dan *al-Ikra*, yakni lafaz untuk menyerahkan dan suatu persetujuan sewa menyewa antara yang berakad.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama, rukun *Ijarah* ada empat di antaranya sebagai berikut:

- a. *Aqid* (Orang yang berakad)
- b. *Sighat Akad*
- c. *Ujrah* (Upah)
- d. Manfaat

⁵¹ Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid Jilid 3*, 1st ed. (Semarang: Asy Syifa, 1990), 196.

Sedangkan dalam kitab lain dijelaskan rukun *ijarah* ada enam, yaitu di antaranya:⁵²

- a. Penyewa (*Musta'jir*) adalah orang yang menyumbangkan tenaganya atau orang yang menjadi tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaannya itu.
- b. Pemberi sewa (*Mu'jir*) adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu.
- c. Objek sewa (*Ma'jur*) adalah suatu jenis barang atau pekerjaan yang diketahui secara jelas jenis dan sifatnya.
- d. Harga sewa (*Ujrah*) adalah imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan.
- e. Manfaat (*Manfaah*) adalah Pekerjaan yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya.
- f. Ijab kabul (*Sighat*) adalah suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan *Ijarah*. Dalam *sighat* ada ijab dan kabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (*Mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa sedangkan kabul merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *Mu'jir*.

Sekilas memang terlihat seperti ada perbedaan dari beberapa pendapat yang menjelaskan tentang rukun *Ijarah*, namun perbedaan ini tidaklah fatal, apabila diamati dengan teliti pendapat-pendapat ini mempunyai persamaan yang mendasar. Untuk sahnya perjanjian *Ijarah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:⁵³

⁵² Sunarto Zulkifli, *Kajian Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 43.

⁵³ Sysfii Jafri, *Fiqh Muamalah* (Pekanbaru: Suska Pers, 2008), 131.

- a. Yang menyewakan dan penyewa ialah *Thamyiz* (kira-kira umur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampunan.
- b. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat (*Washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
- c. Ada kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkan pada adanya ijab dan *Qobul*.
- d. Yang disewakan ditentukan barang atau sifat-sifatnya.
- e. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang *Syara'*.
- f. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
- g. Harga sewa yang harus dibayar bila merupakan uang ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.

4. Hak dan Kewajiban Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa menyewa yaitu adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewakan dan bagi pemilik barang kepentingan atas harga sewa. Dalam perjanjian atau akad⁵⁴ dan termasuk juga sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pelaku akad yang membuatnya. Adapun hak-hak dan kewajiban tersebut seperti:

⁵⁴ Muslim, Dosi Alaska Ahmad Syaiful, dan Maya Melia. "Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Gugatan Wanprestasi Akad Murabahah Di Pengadilan Agama (Studi Perbandingan Pada Putusan Nomor 0945/Pdt.G/2014/PA.ME Dan Putusan Nomor 2370/Pdt.G/2016/PA.Pwt)," *ASAS* 13, no. 2 (2021), 63, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/11280/5066>.

- a. Pihak yang menyewakan (*Mu'jir*)⁵⁵
 - 1) Wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
 - 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang sewaan dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - 3) Memberikan penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
 - 4) Menanggung penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang.
 - 5) Berhak atas barang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
 - 6) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.
- b. Pihak Penyewa (*Musta'jir*)⁵⁶
 - 1) Wajib memakai barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang tersebut menurut perjanjian sewanya.
 - 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
 - 3) Berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
 - 4) Menerima ganti rugi, jika terdapat cacat pada barang yang disewanya.
 - 5) Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewanya.

⁵⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Reguler Dan Implementasi)* (Yogyakarta: UGM Pers, 2018), 73.

⁵⁶ *Ibid.*, 73-74.

5. Prinsip-Prinsip Pokok Transaksi Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Menurut Islam prinsip-prinsip pokok *al-Ijarah* haruslah dipenuhi oleh seseorang dalam suatu transaksi *al-Ijarah* yang akan dilakukannya. Prinsip-prinsip pokok tersebut adalah:

- a. Jasa yang ditransaksikan adalah jasa yang halal sehingga dibolehkan melakukan transaksi *al-Ijarah* untuk keahlian memproduksi barang-barang keperluan sehari-hari yang halal seperti untuk memproduksi makanan, pakaian, peralatan rumah tangga dan lain-lain. Namun, tidak dibolehkan transaksi *al-ijarah* untuk keahlian membuat minuman keras, membuat narkoba dan obat-obat terlarang atau segala aktifitas yang terkait dengan riba.
- b. Memenuhi syarat sahnya transaksi *al-ijarah* yakni; (1) orang-orang yang mengadakan transaksi *ajiir* dan *musta'jir* haruslah sudah *mumzyyiz* yakni sudah mampu membedakan baik dan buruk sehingga tidak sah melakukan transaksi *al-ijarah* jika salah satu atau kedua pihak belum *mumayyiz* seperti anak kecil. (2) transaksi atau akad harus didasarkan pada keridaan kedua pihak, tidak boleh karena ada unsur paksaan.
- c. Transaksi *ijarah* haruslah memenuhi ketentuan dan aturan yang jelas yang dapat mencegah terjadi perselisihan antara kedua pihak yang bertransaksi. *Ijarah* adalah memanfaatkan sesuatu yang dikontrak. Apabila transaksi tersebut berhubungan dengan seorang *ajiir*, maka yang dimanfaatkan adalah tenaganya, sehingga untuk mengontrak seorang *ajiir*, tadi harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya. Oleh karena itu, jenis pekerjaannya harus dijelaskan sehingga tidak kabur. Karena transaksi *ijarah* yang masih kabur hukumnya *fasid* (rusak). Dan waktunya juga harus ditentukan, misalkan harian,

bulanan, atau tahunan. Di samping itu upah kerjanya harus ditetapkan. Karena itu dalam transaksi *ijarah* ada hal-hal yang harus jelas ketentuannya yang menyangkut; (1) bentuk dan jenis pekerjaan (*nau al-amal*), (2) masa kerja (*muddah al-amal*), (3) upah kerja (*ujrah al-amal*), (4) tenaga yang dicurahkan saat bekerja (*al-juhd alladziy yubdzalu fii al-amal*).⁵⁷

6. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian tersebut termasuk perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan, kecuali ada sesuatu yang mengharuskan pembatalannya.

Penyewaan tidak batal dengan kematian salah satu dari dua orang yang berakad, selama apa yang diakadkan masih dalam kondisi baik.⁵⁸ Ahli warislah yang akan menduduki posisi keluarganya yang meninggal, baik pemilik barang ataupun penyewa.⁵⁹ Berikut beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*Fasakh*) sewa menyewa yaitu:⁶⁰

- a. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya.

⁵⁷ M. Shalahuddin, *Asas-Asas Ekonomi*, 1st ed. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 72-73.

⁵⁸ Taufiq Kurniawan dan Asmak Ab Rahman, "Analysis of the Application of the Wa'd Concept in the Issuance of Project Based Sukuk (PBS) in Indonesia," *Al-Adalah* 18, no. 1 (2021), 134, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/8969/5091>.

⁵⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 5 (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011), 160-162.

⁶⁰ Ibid

- b. Rusaknya barang sewaan yang ditemukan, seperti rumah yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.
- c. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, maksudnya beda yang menjadi objek yang disewakan itu mengalami kerusakan atau hilang sama sekali, seperti kain yang diupahkan untuk dijahit karna apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakan.
- d. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan, atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali ada uzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan. Apabila masa penyewaan tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, misalnya, maka tanah tetap berada di tangan penyewa dengan membayar sewa yang wajar sampai tanaman dipanen, meskipun tanpa sekehendak pemilik tanah, demi menghindarkan penyewa dari kerugian karena memanen tanaman sebelum waktunya.

Menurut pendapat lain bahwa perjanjian *Ijarah* di-*Fasakh*-kan dengan sebab sebagai berikut:

- a. Yang diupahkan atau yang disewakan mendapat kerusakan pada waktu masih ditangan penerima upah atau karena terlihat cacat lainnya.
- b. Bila barang itu telah hancur dengan jelas.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan atau yang disewakan.
- d. Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah selesai atau masa pekerjaan telah habis. lain halnya bila terdapat unsur uzur yang memang *fasakh*, umpamanya bila rumah untuk ditempati diambil sebelum habis masa sewa, dalam hal ini tetap berada ditangan penyewa. Dengan pengertian lain, perjanjian *Ijarah* itu bisa menjadi rusak atau dirusakkan apabila terdapat cacat pada barang sewa yang akibatnya barang

tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diinginkan pada waktu perjanjian tersebut dilakukan.

7. Pengembalian Barang Sewaan

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini sebagai berikut:

- a. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
- b. Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
- c. Jika yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemiliknya dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya.

Hal ini berimplikasi bahwa jika terjadi cacat yang merusak pemanfaatannya, maka penyewa memiliki hak *Khiyar* (hak pilih) antara meneruskan *Ijarah* dan membayar seluruh uang sewa atau memfasakhnya (membatakannya), seperti jika hewan tunggangan yang disewa sakit atau pincang, atau hancurnya sebagian bagian rumah. Oleh karena itu, jika terjadi cacat dalam barang yang disewakan, maka ini terjadi cacat sebelum adanya penerimaan manfaat. Menurut takmilat Fathul Qadiir dalam kitab *Al-Badaa'i* menyebutkan

wajib ada *khiyar* bagi penyewa, sama seperti dalam akad jual beli.⁶¹

8. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam penyiaratan sewa menyewa sangatlah besar, karena di dalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan disyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Hikmah dalam persewaan yaitu untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka, serta barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan manfaat apapun.⁶²

C. Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (dalam pengadilan).⁶³ Menurut Nurmaningsih Amriani, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak

⁶¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islami Wa Adillatuhu*, ed. Terj. Abdul Hayyie Al Kattani dkk, Jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 404-405.

⁶² Syekh Ali Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, 1st ed. (Jakarta: Gema Insani, 2006), 48.

⁶³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, 4th ed. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), 1039.

dalam perjanjian tersebut.⁶⁴ Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi dan kondisis di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.⁶⁵

Sengketa adalah kondisi di mana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak terpenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.⁶⁶

Sengketa yang timbul antara para pihak harus diselesaikan agar tidak menimbulkan perselisihan yang berkepanjangan dan agar memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur litigasi dan jalur non-litigasi.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Dalam peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi mengenai litigasi, namun dapat dilihat di dalam Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa sengketa dalam bidang perdata dapat diselesaikan para pihak

⁶⁴ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 13.

⁶⁵ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), 1.

⁶⁶ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan.*, 14.

melalui alternatif penyelesaian sengketa yang dilandasi itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.⁶⁷ Sehingga dapat disimpulkan bahwa litigasi merupakan proses menyelesaikan perselisihan hukum di pengadilan yang mana setiap pihak bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama baik untuk mengajukan gugatan maupun membantah gugatan melalui jawaban.⁶⁸

Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui Lembaga Pengadilan. Menurut Frans Hendra Winarta, dalam bukunya yang berjudul “Hukum Penyelesaian Sengketa” mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.⁶⁹

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama karena menghasilkan suatu putusan *win-lose solution*. Sehingga pasti akan ada pihak yang

⁶⁷ Bunyi Pasal 6 Ayat (1): Sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan Negeri.

⁶⁸ Yessi Nadia, “Penyelesaian Sengketa Litigasi Dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi Dalam Pengadilan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan),” Academia.edu, 2019, https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian_Sengketa_Litigasi_dan_Non-Litigasi_Tinjauan_terhadap_Mediasi_dalam_Pengadilan_sebagai_Alternatif.

⁶⁹ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 1-2.

menang dan ada pihak yang kalah, akibatnya ada yang merasa puas dan ada yang tidak puas.

Hal ini dapat menimbulkan suatu persoalan baru di antara para pihak yang bersengketa. Belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relatif lebih mahal. Proses yang lama tersebut selain karena banyaknya perkara yang harus diselesaikan tidak sebanding dengan jumlah pegawai dalam pengadilan, juga karena terdapat tingkatan upaya hukum yang bisa ditempuh para pihak sebagaimana dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia, yaitu mulai tingkat pertama di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, Kasasi di Mahkamah Agung dan yang terakhir Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum terakhir. Sehingga tidak tercapai asas pengadilan cepat, sederhana dan biaya ringan.⁷⁰

3. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Rachmadi Usman mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *alternative dispute resolution* (ADR) di Amerika, sedangkan di Indonesia biasanya disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa (APS).⁷¹

Terhadap penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah memiliki landasan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Meskipun pada prakteknya penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan nilai-nilai budaya, kebiasaan atau adat masyarakat Indonesia dan hal ini sejalan dengan cita-cita masyarakat Indonesia sebagaimana tercantu, dalam Undnag-Undang Dasar Tahun 1945. Cara penyelesaian tersebut yaitu dengan musyawarah dan mufakat untuk

⁷⁰ Ibid., 3-4.

⁷¹ Rachmadi Usmani, *Mediasi Di Pengadilan: Dalam Teori Dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 8.

mengambil keputusan. Misalnya dalam forum runnggun adat yang menyelesaikan suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat setempat dikenal adanya Lembaga Hakim Perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator tepatnya di Bank Minangkabau. Oleh sebab itu, masuknya konsep ADR di Indonesia tentu saja dapat dengan mudah diterima oleh masyarakat Indonesia.⁷²

Pembahasan mengenai APS semakin ramai dibicarakan dan perlu dikembangkan sehingga dapat mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di Pengadilan. Istilah APS merupakan penyebutan yang diberikan untuk pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Ada yang mengartikan APS sebagai *Alternative to Litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase merupakan bagian dari APS. Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase merumuskan bahwa APS sendiri merupakan Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.⁷³ Sedangkan APS sebagai *Alternatie to Adjudication* meliputi penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif.⁷⁴

⁷² Rika Lestari, "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia," *Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2013), 219, <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/1819/1790>.

⁷³ Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa.

⁷⁴ Rika Lestari, "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia", 220.

Namun dalam perkembangan dan pemberlakuan khususnya di Indonesia, terdapat 6 (enam) APS yang diuraikan sebagai berikut:⁷⁵

a. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase mengenai makna maupun pengertian konsultasi. Namun apabila melihat dalam *black's law dictionary* dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan konsultasi adalah:

*Act of consulting or conferring: e.g. patient with doctor, client with lawyer. Deliberation of persons on some subject.*⁷⁶

Dari rumusan di atas, dapat diketahui bahwa pada prinsipnya konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan satu pihak lain yang merupakan pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut. Klien dapat menggunakan pendapat yang telah diberikan ataupun memilih untuk tidak menggunakan adalah bebas, karena tidak terdapat rumusan yang menyatakan sifat “keterikatan” atau “kewajiban” dalam melakukan konsultasi.⁷⁷

Hal ini berarti konsultasi sebagai bentuk pranata APS, peran dari konsultasn dapat menyelesaikan sengketa atau perselisihan hanyalah sebatas memberikan pendapat (hukum) saja sebagaimana permintaan klien. Selanjutnya mengenai keputusan penyelesaian sengketa akan diambil sendiri oleh para

⁷⁵ Riski Abdriana Yuriani, “Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi” (Skripsi, Universitas Negeri Yogyakarta, 2013), 21-24.

⁷⁶ Black's Law Dictionary.

⁷⁷ Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, *Buku Ajar Politik Hukum Pertahanan* (Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan UNAIR, 2011), 429.

pihak yang bersengketa, meskipun adakalanya pihak konsultan juga diberikan kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang dikehendaki oleh para pihak yang bersengketa.

b. Negosiasi

Istilah negosiasi tercantum dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase atau Penyelesaian Sengketa yaitu sebagai salah satu APS. Dalam Pasal 6 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan penyelesaian sengketa bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul dalam pertemuan langsung dan hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui para pihak. Selain dari ketentuan tersebut tidak diatur lebih lanjut mengenai negosiasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa oleh para pihak.

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurmaningsih Amriani, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.⁷⁸ Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.⁷⁹

⁷⁸ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan.*, 23.

⁷⁹ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* (Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009), 21.

c. Mediasi

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁸⁰

Pengaturan mediasi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3), (4), dan (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa, bahwa terhadap sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka penyelesaian sengketa diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, sehingga dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar-menawar.

Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang sebagai fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

Di dalam ajaran Islam perdamaian bukanlah hal yang baru, bahkan di dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' Ayat 128 disebutkan perdamaian adalah jalan yang lebih baik, yang artinya:

⁸⁰ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan.

“Dan jika seorang wanita khawatir akan nusyuz atau sikap tidak acuh dari suaminya, maka tidak mengapa bagi keduanya mengadakan perdamaian yang sebenar-benarnya, dan perdamaian itu lebih baik (bagi mereka) walaupun manusia itu menurut tabiatnya kikir. Dan jika kamu bergaul dengan istrimu secara baik dan memelihara dirimu (dari nusyuz dan sikap tak acuh), maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Tafsir Al-Mishbah mentafsiri ayat sebagai berikut: “dan jika seorang wanita khawatir menduga dengan adanya tanda-tanda akan nusyuz keangkuhan yang mengakibatkan ia meremehkan istrinya dan menghalangi hak-haknya atau bahkan walau hanya sikap berpaling, yakni tidak acuh dari suaminya yang menjadikan sang istri merasa tidak mendapatkan lagi sikap ramah, baik dalam percakapan atau bersebadan dari suaminya, seperti yang pernah dirasakan sebelumnya dan hal tersebut dikhawatirkan dapat mengantar kepada perceraian, maka tidak mengapa bagi keduanya mengadakan antar keduanya perdamaian yang sebenar-benarnya, misalnya istri atau suami memberi atau mengorbankan sebagian haknya kepada pasangannya, dan perdamaian itu dalam segala hal selama tidak melanggar tuntutan Ilahi adalah lebih baik bagi siapapun yang bercekcok termasuk suami istri, walaupun kekikiran selalu dihadirkan dalam jiwa manusia secara umum. Tetapi itu adalah sifat buruk, karena itu enyahkan sifat tersebut.

Bedamailah walau dengan mengorbankan sebagian hakmu dan ketahuilah bahwa jika kamu melakukan ihsan bergaul dengan baik dan bertakwa, yakni memelihara diri kamu dari aneka keburukan yang mengakibatkan sanksi Allah, antara lain keburukan nusyuz dan sikap tak acuh, atau perceraian, maka sesungguhnya Allah sejak dahulu dan hingga kini dan

akan datang adalah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Mediasi yang bertujuan mencari titik temu perdamaian dalam Islam diistilahkan dengan “*sulhu*”. Terlihat dari beberapa dari beberapa dalil di atas mengenai posisi *sulhu* dalam perkara yang melingkupi kehidupan umat Islam begitu penting. Bahkan ruang lingkup mediasi dalam dalil-dalil di atas, tampak lebih luas dibanding yang dikonsepsikan di dalam PERMA No. 1 Tahun 2008. Pada pasal 4 PERMA No. 1 Tahun 2008 menyebutkan kecuali perkara yang diselesaikan melalui prosedur pengadilan niaga, pengadilan hubungan industrial, keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha, semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama wajib untuk lebih dahulu diselesaikan melalui perdamaian dengan bantuan mediator.

Seperti yang terlihat pada dalil-dalil di atas, usaha perdamaian dalam hukum Islam dilakukan pada perkara yang bersifat pribadi maupun yang bersifat publik. Dalam hukum Islam dikotomi antara hukum privat (sipil) dan hukum publik tidak begitu tajam. Hal ini yang membuat penyelesaian perkara melalui *ishlah* menjadi luas.

d. Konsiliasi

Pengertian mengenai konsiliasi tidak diatur secara seklipit dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa, namun penyebutan konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 dan Alinea ke-9 dalam penjelasan umum.

Black's Law Dictionary memberikan pengertian konsiliasi sebagai berikut:⁸¹

“Conciliation is the adjustment and settlement of a dispute in a friendly, unantagonistic manner used in courts before trial with a view towards avoiding trial and in a labor disputes before arbitration.”

“Court of Conciliation is a court which proposes terms of adjustment, so as to avoid litigation.”

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator, dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menyetujui solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.⁸²

e. Penilaian Ahli

Sebagaimana dapat diambil kesimpulan atas pengertian Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 1 Angka (10) bahwa Penilaian Ahli merupakan salah satu cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

⁸¹ Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 36.

⁸² Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, *Buku Ajar Politik Hukum Pertahanan*, 434.

Bahwa ternyata arbitrase dalam suatu bentuk kelembagaan tidak hanya bertugas untuk menyelesaikan perbedaan atau perselisihan pendapat maupun sengketa yang terjadi di antara para pihak dalam suatu perjanjian pokok, melainkan juga dapat memberikan konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan dari setiap pihak yang memerlukannya tidak atas permintaan dari setiap pihak yang memerlukannya tidak terbatas pada para pihak dalam perjanjian.

Pemberian opini atau pendapat (hukum) tersebut dapat merupakan suatu masukan bagi para pihak dalam menyusun atau membuat perjanjian yang akan mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, maupun dalam memberikan penafsiran ataupun pendapat terhadap salah satu atau lebih ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak untuk memperjelas pelaksanaannya.⁸³

f. Arbitrase

Landasan hukum mengenai arbitrase dapat dilihat dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia. Arbitrase diatur dalam Pasal 59 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase menjelaskan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi

⁸³ Ibid

maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi atau konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

Dalam Peraturan Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia Nomor 04/BAPMI/12.2014 tentang Peraturan dan Acara Arbitrase yang selanjutnya disingkat Peraturan BAPMI, tepatnya diatur dalam Pasal 1 Huruf a bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang diselenggarakan di BAPMI dengan menggunakan Peraturan dan Acara ini yang didasarkan pada Perjanjian Arbitrase. Terdapat dua aliran ADR. *Pertama*, pendapat bahwa arbitrase terpisah dari alternatif penyelesaian sengketa. *Kedua*, pendapat bahwa arbitrase merupakan pula alternatif penyelesaian sengketa. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase menganut aliran kombinasi dari kedua aliran sebelumnya (*Combination of processes*). Arbitrase dapat berdiri sendiri, di samping dapat merupakan bagian dari alternatif penyelesaian sengketa.⁸⁴

Pada umumnya, Lembaga Arbitrase mempunyai kelebihan dibandingkan dengan Lembaga Peradilan. Kelebihan tersebut antara lain:

- 1). Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak sehingga citra yang sudah dibangun tidak terpengaruh karena sifat privat penyelesaian sengketa.
- 2). Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, karena

⁸⁴ Sudargo Gautama, *Prospek Dan Pelaksanaan Arbitrase Di Indonesia: Penyelesaian Sengketa Secara Alternatif (ADR)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), 122.

sidang dapat langsung dilaksanakan ketika persyaratan sudah dipenuhi para pihak.

- 3). Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil.
- 4). Para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase.
- 5). Putusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan, karena putusan arbitrase memiliki sifat final dan binding.

Meskipun demikian kebenaran tersebut relatif, sebab di negara-negara tertentu proses peradilan dapat lebih cepat dari pada proses arbitrase. Karena satu-satunya kelebihan arbitrase terhadap pengadilan adalah sifat kerahasiaannya karena keputusannya tidak dipublikasikan.

4. Kedudukan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Kehadiran upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan diakui di Indonesia sebagaimana dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa terdapat badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman, selain Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya serta Mahkamah Konstitusi, di antaranya adalah:

- a. Penyelidikan dan penyidikan
- b. Penuntutan
- c. Pelaksanaan putusan
- d. Pemberian jasa hukum

e. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Upaya penyelesaian perdata dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa. Dalam Pasal 58 sampai dengan Pasal 61 BAB XII Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur “Penyelesaian sengketa di luar pengadilan” bahwa upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Maghfirah Pustaka, 2019.

Buku-Buku

Al-Fauzan, Saleh. *Fiqh Sehari-Hari*. Jakarta: Gema Insani, 2006.

Al-Jarjawi, Syekh Ali Ahmad. *Indahnya Syari'at Islam*. 1st ed. Jakarta: Gema Insani, 2006.

Al-Kasani, Alaudin Abu Bakar bin Mas'ud. *Bada' Sanai Fi Tartib Al-Syarai*. Libanon: Dar al-Kutub al-'Alamiyah, 1986.

Amriani, Nurmaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Reguler Dan Implementasi)*. Yogyakarta: UGM Pers, 2018.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Revisi III. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

AS, Susiadi. *Metodelogi Penelitian*. Lampung: LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2014.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*. Jilid III. Dimsiyiq: Dar al-Fikr, t.t.

_____. *Fiqh Islami Wa Adillatuhu*. Edited by Terj. Abdul Hayyie Al Kattani dkk. Jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Gautama, Sudargo. *Prospek Dan Pelaksanaan Arbitrase Di Indonesia: Penyelesaian Sengketa Secara Alternatif (ADR)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Ghazali, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalah*. 1st ed. Jakarta: Kencana, 2010.

Hajati, Sri., dan Agus Sekarmadji. *Buku Ajar Politik Hukum*

- Pertahanan*. Surabaya: Pusat Penerbitan dan Percetakan UNAIR, 2011.
- Indrianto, Nur., dan Andi Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis*. 1st ed. Yogyakarta: BPFE, 1999.
- Jafri, Syafii. *Fiqh Muamalah*. Pekanbaru: Suska Pers, 2008.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. 2nd ed. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Maran, M., dan Jimmy P. *Kamus Hukum*. Surabaya: Reality Publisher, 2009.
- Moleong, Lexy J. *Metode Pendekatan Kualitatif*. Bandung: Remaja Rusda Karya, 2001.
- Nugroho, Susanti Adi. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009.
- Purhantara, Wahyu. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Rahmadi, Takdir. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayah Al-Mujtahid Jilid 3*. 1st ed. Semarang: Asy Syifa, 1990.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Jilid 5. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011.
- . *Fiqh Sunnah Jilid 13*. Edited by Terj. Kahar Masihur. 5th ed. Jakarta: Kalam Mulia, 1991.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Shalahuddin, M. *Asas-Asas Ekonomi*. 1st ed. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Staff UNY. “Menentukan Sumber Data.” Yogyakarta, 2013.
- Soekanto, Soerjono., dan Purnadi Purbacaraka. *Aneka Cara*

- Pembedaan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Sugono, Andi. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Syafi'i, Imam. *Ringkasan Kitab Al-Umm*. Edited by Terj. Abu Abdullah Muhammad bin Idris. 3rd ed. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Syarifudin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Tika, Muhammad Pabundu. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara, 2016.
- Usmani, Rachmadi. *Mediasi Di Pengadilan: Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Widjaja, Gunawan & Ahmad Yani. *Hukum Arbitrase*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Zulkifli, Sunarto. *Kajian Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Karya Tulis Ilmiah

- Aziyah, Alisiza Nur. "Penyelesaian Terhadap Sertifikat Tanah Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021.
- Kusnandar, Bimantara. "Penyelesaian Sengketa Para Pihak Dalam Jual Beli Ruko Di atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya." Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, 2019.
- Lestari, Rika. "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia." *Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2013), <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/article/view/1819/1790>.

- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Riyadi, Slamet. “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih.” Universitas Pancasakti Tegal, 2020.
- Muslim, Dosi Alaska Ahmad Syaiful, Maya Melia. “Analisis Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Gugatan Wanprestasi Akad Murabahah Di Pengadilan Agama (Studi Perbandingan Pada Putusan Nomor 0945/Pdt.G/2014/PA.ME Dan Putusan Nomor 2370/Pdt.G/2016/PA.Pwt).” *ASAS* 13, no. 2 (2021). <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/11280/5066>.
- Nadia, Yessi. “Penyelesaian Sengketa Litigasi Dan Non-Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi Dalam Pengadilan Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan).” *Academia.edu*, 2019. https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian_Sengketa_Litigasi_dan_Non-Litigasi_Tinjauan_terhadap_Mediasi_dalam_Pengadilan_sebagai_Alternatif.
- Nur Hidayah, Istiqomah. “Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepeilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa).” *Qadauna (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam)* 2, no. 2 (2021).
- Yuriani, Riski Abdriana. “Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi.” Universitas Negeri Yogyakarta, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (1945).

Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan penyelesaian sengketa.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Kamus-Kamus

Black's Law Dictionary.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. 4th ed. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.

Data Lapangan

Andi (Penyewa Tanah), "Keputusan Penyelesaian Hukum", *Wawancara dengan penulis*, May 6, 2023.

Andi (Penyewa Tanah), "Tentang Pembangunan Ruko", *Wawancara Dengan Penulis*, May 6, 2023.

Dokumen Profil Desa Bukit Kemuning 2020.

Sumber Data Kecamatan Bukit Kemuning.

Vega Damayanti (Istri Pemilik Tanah), "Awal Mula Penyewaan Tanah", *Wawancara dengan penulis*, May 6, 2023.

Anshori (Pemilik Tanah), "Awal Mula Penyewaan Tanah", *Wawancara dengan penulis*, May 6, 2023.

Anshori (Pemilik Tanah), "Peristiwa Pembangunan Ruko", *Wawancara dengan penulis*, May 6, 2023.

Anshori (Pemilik Tanah), "Proses Akad", *Wawancara dengan penulis*, May 6, 2023.