

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2012 ATAS HAK PENYEWA
BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG
AKAN DIAMBIL ALIH OLEH PEMERINTAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Syariah (S.Sy)



Oleh:

Siti Latifah
(11110606)

Pembimbing:
M. Nuzul Wibawa, S.Ag., M.H

**PROGRAM STUDI MUAMALAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN JAKARTA
1436 H/2015 M**

SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Atas Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah” yang disusun oleh Siti Latifah dengan Nomor Induk Mahasiswa: 11110606 telah melalui proses bimbingan dengan baik dan dinilai oleh pembimbing telah memenuhi syarat ilmiah untuk diajukan ke sidang munaqasah.

Jakarta, 12 Juli 2015

Pembimbing

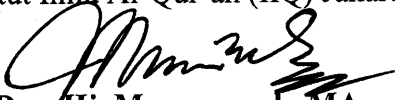


M. Nuzul Wibawa, S.Ag., M.H

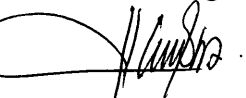
HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Atas Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah” yang disusun oleh Siti Latifah dengan Nomor Induk Mahasiswa: 11110606 telah diujikan pada sidang munaqasah Fakultas Syariah Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta pada tanggal 04 Agustus 2015. Skripsi telah diterima sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Syariah (S. Sy)


Jakarta, 04 Agustus 2015.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta


Dra. Hj. Muzayyanah, MA
Sidang Munaqasah

Ketua Sidang


Chandra, S.Ud
Penguji I

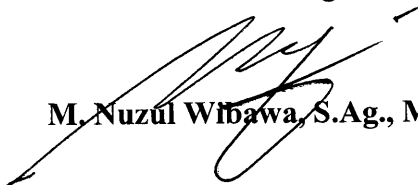
Sekretaris Sidang


Agus Rukimanto
Penguji II


Dr. Hj. Nadjematul Faizah, SH, M.Hum


Dra. Hj. Muzayyanah, MA

Pembimbing


M. Nuzul Wibawa, S.Ag., M.H

PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

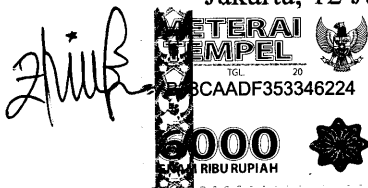
Nama : Siti Latifah

NIM : 11110606

Tempat/Tanggal Lahir : Bogor, 10 Mei 1994

Menyatakan bahwa **Skripsi** dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Atas Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah*" adalah benar-benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang sudah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan didalam karya ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Jakarta, 12 Juli 2015



MOTTO

العَالِمُ كَبِيرٌ وَإِنْ كَانَ حَدَثًا # وَالْجَاهِلُ صَغِيرٌ وَإِنْ كَانَ شَيْخًا
تَعْلَمُ فَلَيْسَ الْمَرْءُ يُوَلَّدُ عَالِمًا # وَ لَيْسَ لَهُ أَخُو عِلْمٍ كَمَنْ هُوَ جَاهِلٌ
وَ إِنْ كَانَ كَبِيرُ الْقَوْمِ لَا عِلْمَ عِنْدَهُ صَغِيرٌ # وَإِذَا التَّقَتَ عَلَيْهِ الْمَحَافِلُ

“Orang yang berilmu itu besar sekalipun kecil, dan orang yang bodoh itu kecil sekalipun besar (orang yang sudah tua)”.

“Maka belajarlah!, sesungguhnya seseorang dilahirkan tidak langsung pintar dan mempunyai ilmu, yakni ia dilahirkan tidak mengetahui apa-apa.”

“Ketua kaum yang tidak mempunyai ilmu itu kecil apabila ia berkumpul pada suatu majlis.”

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, Sang pencipta langit dan bumi serta segala isinya yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta kasih sayang-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa pula shalawat dan salam penulis panjatkan kepada Rasulullah Muhammad Saw, yang telah diutus ke bumi sebagai lentara bagi hati manusia, Nabi yang telah membawa manusia dari zaman kebodohan menuju zaman yang penuh dengan pengetahuan yang luar biasa seperti saat ini.

Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Atas Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah”** disusun sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Syariah pada Program Studi Muamalah, Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta.

Selama proses penulisan skripsi ini, penulis mengalami beberapa hambatan maupun kesulitan yang terkadang membuat penulis berada di titik terlemah dirinya. Namun adanya doa, restu, dan dorongan dari orang tua yang tak pernah putus menjadikan penulis bersemangat untuk melanjutkan penulisan

skripsi ini. Untuk itu dengan segala bakti penulis memberikan penghargaan setinggi-tinggi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada mereka, Bapak Sali Laihin dan Ibu Uum. Selanjutnya dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Huzaemah Tahido Yanggo, MA Selaku Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta.
2. Ibu Dr. Hj. Nadjematul Faizah, SH, M. Hum Selaku Warek I (Bidang Akademik) Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta.
3. Ibu Dr. Hj. Romlah Widayati, M.Ag Selaku Warek III (Bidang Kemahasiswaan & Alumni) Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta.
4. Ibu Dra. Hj. Muzayyanah, MA Selaku Dekan Fakultas Syariah Prodi Muamalah Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta.
5. Bapak M. Nuzul Wibawa, S.Ag., M.H Selaku pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan petunjuk dan saran dalam penyusunan skripsi ini.

6. Ibu Chandra S.Ud dan Bapak Agus Rukimanto Selaku Pengurus Fakultas Syariah yang telah memberi bimbingan ataupun saran kepada penulis dalam menulis skripsi ini.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta yang telah mencurahkan waktu dan membekali ilmu kepada penulis selama di bangku perkuliahan.
8. Seluruh keluarga besar yang selalu memberikan doa dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
9. Ayah dan Ibuku Tersayang yang selalu mendoakan penulis dalam melaksanakan kewajiban kuliah serta berkorban tenaga serta pikiran untuk memberikan pendidikan terbaik bagi penulis.
10. Siti Fathimah, A.Md yang selalu memberikan nasihat, do'a dan dana sehingga penulis dapat mengikuti perkuliahan di Institut Ilmu Al-Qur'an dengan baik dan dapat menulis skripsi ini dengan penuh semangat.
11. Muhammad Baghir el-Syafi'i, S.Ud, M.Pd.I yang selalu memberikan nasihat, do'a dan dana sehingga penulis dapat mengikuti perkuliahan di Institut Ilmu Al-Qur'an dengan baik dan dapat menulis skripsi ini dengan penuh semangat.

12. Sang istimewa Hafiz Maulana, S.E.I seseorang yang senantiasa memberi kebahagiaan yang tak terduga. Senyuman, dukungan, dan keberadaanmu adalah ketenangan bagiku.
13. Seluruh teman-teman seperjuangan yang selalu menyemangati dan memberikan bantuan serta seluruh kenangan-kenangan terindah selama berada di bangku perkuliahan.
14. Semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa tak ada gading yang tak retak, begitu juga dengan skripsi ini yang tak luput dari kekurangan. Sehingga dibutuhkan saran dan kritik yang membangun untuk menciptakan karya yang lebih baik lagi dimasa yang akan datang. Penulis merasa mendapatkan kebahagiaan tersendiri dengan selesainya skripsi ini karena merupakan tugas paling berat kedua selama kuliah disamping kompre Tahfiz Al-Qur'an yang merupakan tugas paling berat pertama. Dan mungkin teman-temanku merasakan hal yang sama, untuk itu dengan segenap jiwa penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak-pihak yang terkait

dalam membantu penulisan skripsi ini, Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua dengan harapan semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi semua masyarakat. Dan semoga Allah SWT senantiasa membimbing kita ke jalan yang diridhoi-Nya. Amien.

Jakarta, 12 Juli 2015

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN PENULIS	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI	xv
ABSTRAKSI	xviii
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi Masalah	14
C. Pembatasan dan Rumusan Masalah	14
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	15
E. Kajian Pustaka	17
F. Kerangka Teori	19
G. Metodologi Penelitian	23
H. Sistematika Penelitian	27



**BAB II: Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa
Menurut KUH Perdata dan Fiqh
Muamalah**

A. Ketentuan Perikatan Pada
 Umumnya 31
 1. Syarat Sah Perjanjian 31
 2. Pelaksanaan Perjanjian 35
 3. Keadaan Memaksa 40
 4. Wanprestasi 43
 5. Ganti Rugi 52

B. Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa
 Menurut Fiqh Muamalah
 1. Pengertian sewa menyewa 58
 2. Dasar hukum sewa-menyewa 64
 3. Rukun dan Syarat
 sewa-menyewa 72
 4. Aspek-Aspek sewa-menyewa 78
 5. Pembatalan Berakhirnya
 Sewa-Menyewa 79

**BAB III: Hak Warga Yang Tanahnya Diambil
Negara Untuk Kepentingan Umum**

A. Hak Pemilik Tanah

1. Pengertian Pengadaan Tanah
Untuk Kepentingan Umum 89
2. Dasar Hukum Pengadaan
Tanah 99
3. Tujuan Pengadaan Tanah Untuk
Kepentingan Umum 100
4. Prosedur Yang Harus Di Penuhi
Pemerintah 101
5. Ganti Rugi Dalam Pengadaan
Tanah..... 107

**B. Hak Penyewa Tanah Atau Bangunan
Yang Tanahnya Diambil Oleh
Negara**

1. Hak dan Kewajiban Penyewa
Menurut KUH Perdata 125
2. Hak dan Kewajiban Penyewa
Menurut Fiqh Muamalah 127

3. Hak Penyewa Tanah atau Bangunan Yang Tanahnya Diambil Alih Oleh Pemerintah 130
4. Prosedur Penyelesaian Perjanjian Diantara Para Pihak Terkait Penggantian Kerugian Sewa Akibat Tanah Yang Akan Diambil alih Oleh Pemerintah 136

BAB IV: Implementasi Hak Penyewa Tanah Atau Bangunan Yang Tanahnya Diambil Oleh Negara

- A. Menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum 143
- B. Menurut Kajian Hukum Islam 145

BAB V: PENUTUP

- A. KESIMPULAN 149
- B. SARAN 151

DAFTAR PUSTAKA 153

LAMPIRAN-LAMPIRAN

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan kata penggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad dalam penulisan Skripsi di IIQ, transliterasi Arab-Latin mengacu pada berikut ini:

1. Konsonan

ا	A		ط	Th
ب	B		ظ	Zh
ت	T		ع	'
ث	Ts		غ	Gh
ج	J		ف	F
ح	<u>H</u>		ق	Q
خ	Kh		ك	K
د	D		ل	L
ذ	Dz		م	M
ر	R		ن	N
ز	Z		و	W
س	S		ه	H
ش	Sy		ء	'
ص	Sh		ي	Y

ض	Dh			
---	----	--	--	--

2. Vokal

Vokal tunggal	vokal panjang	vokal lengkap
Fathah : a	أ : â	أَي... : ai
Kasrah : I	ى : î	ؤ... : au
Dhammah : u	و : û	

3. Kata sandang

- a. Kata sandang yang diikuti huruf-huruf al-qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu l (el)

Contoh:

البقرة: Al-Baqarah

المدنية: Al-Madaniyah

- b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf As-Syamsiyah ditransliterasikan dengan mengganti Al- dengan huruf As-Syamsiyah yang mengikutinya,

Contoh:

الرجل: Ar-Rijlu

الشيدة: As-Syayidah

الشمس: Asy-Syamsu

4. Ta Marbutah (ة)

Contoh:

الأفندية: al-af'idah

5. Huruf Kapital

Contoh:

Ali Hasan

al-Farmawi

Al-Qur'an

Al-Baqarah

ABSTRAK

Pada hari Rabu Tanggal 7 November Tahun 2012, ketika siang hari terjadi kericuhan penggusuran rumah di Rt. 09 Rw. 19 Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok. Selain satu keluarga yang tinggal di dalam rumah tersebut terdapat penyewa kamar kost yang merasakan kerugian akan penggusuran Pemerintah. Pemerintah belum memberi ganti rugi sesuai kesepakatan antara pemilik bangunan dan Pemerintah. Sehingga menimbulkan pertanyaan bagaimana ketentuan sewa-menyewa rumah menurut Undang-Undang?, bagaimana ketentuan pembebasan lahan oleh Pemerintah? dan apa hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh Pemerintah?

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Tujuannya agar penulis lebih mengembangkan aspek-aspek teoritis maupun aspek manfaat praktis dari hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh Pemerintah pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Fiqh Muamalah.

Hak ganti rugi pada KUH Perdata pasal 1365 menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hak ganti rugi pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, adanya ketidakjelasan akan ganti rugi yang diberikan kepada hak penyewa yang menyewa sebuah rumah yang akan di ambil alih oleh Pemerintah. Dalam fiqh muamalah ganti rugi hukumnya wajib diberikan kepada orang yang dirugikan. berdasarkan Surah Ash-Shu'ara [26] 183 yang berbunyi:

مُفْسِدِينَ الْأَرْضِ فِي تَعَثُّوْا وَلَا أَشْيَاءَ هُمْ النَّاسَ تَبْخَسُوْا وَلَا 

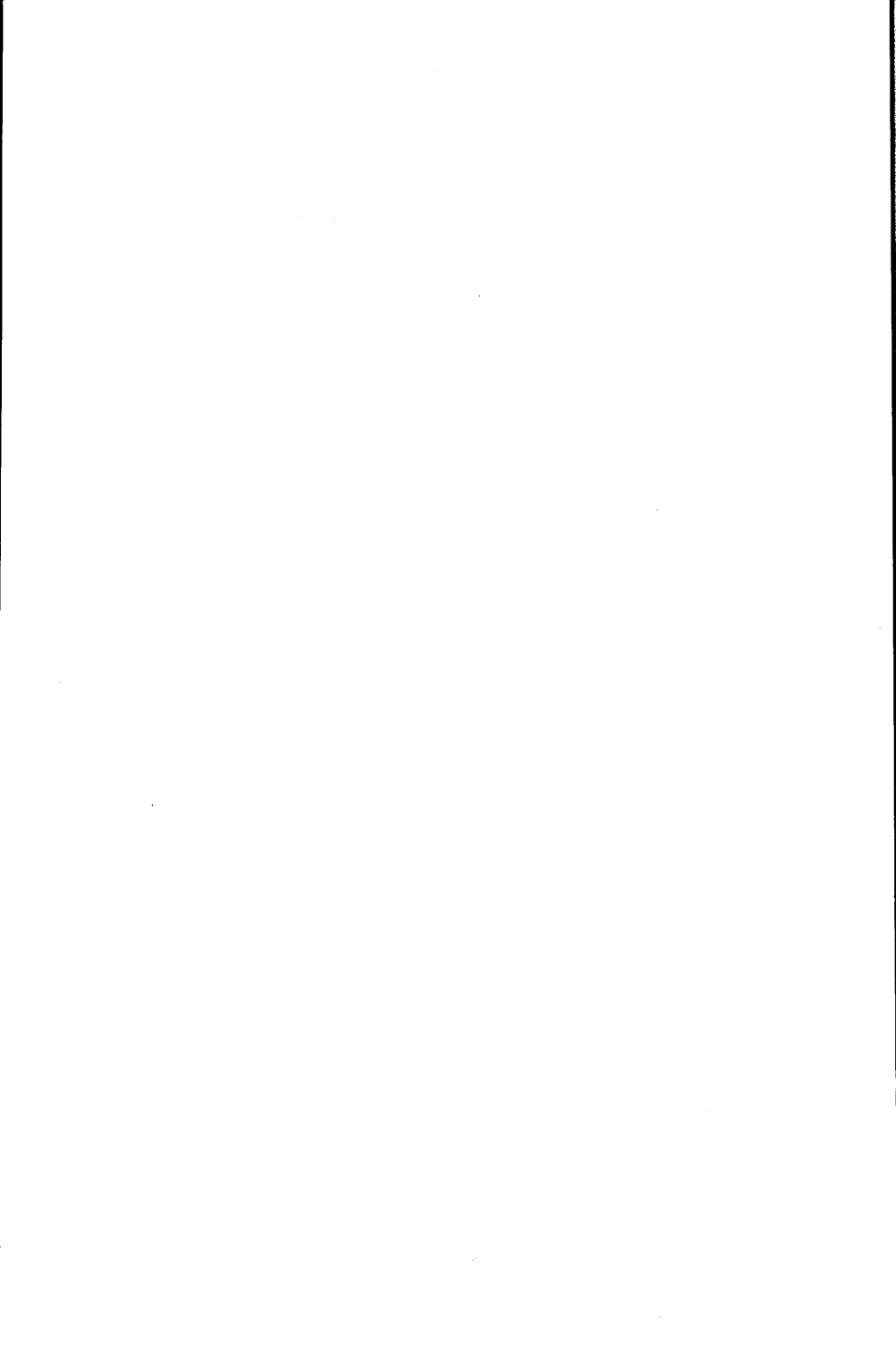
“Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan” (QS: Ash- shu’ara [26]: 183).

Ayat diatas menjelaskan bahwa penyewa berhak mendapatkan gantirugi karena adanya pengusuran Pemerintah.

Ketentuan sewa menyewa rumah harus sesuai dengan perikatan yang diperjanjikan antara pemilik rumah dan penyewa rumah. Perjanjian tersebut harus sesuai dengan KUH Perdata pasal 1320 yang menjelaskan tentang perikatan. Ketentuan Sewa menyewa rumah juga diatur pada KUH Perdata Bab VII tentang Sewa Menyewa. Adapun ketentuan pembebasan lahan oleh Pemerintah harus sesuai dengan pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. Pasal tersebut menjelaskan langkah-langkah dalam pembebasan lahan yang meliputi: pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan. Pembebasan lahan pun telah dijelaskan secara singkat dalam Fatwa MUI No. 8/Munas VII/MUI/12/2005 point 1 yang berbunyi: “Hak milik pribadi wajib dilindungi oleh Negara/ Pemerintah dan dijamin hak-haknya secara penuh. Tidak seorang pun termasuk Pemerintah boleh mengurangi, mempersempit atau membatasinya. Pemiliknya berkuasa atas hak miliknya dan berhak mempergunakan atau memanfaatkannya dalam batas-batas yang dibenarkan oleh Syara’/hukum Islam”. Pada Fatwa MUI No. 8/Munas VII/MUI/12/2005 tidak dijelaskan secara detail tentang ketentuan-ketentuan dalam pembebasan lahan. Sedangkan pada pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi

Kepentingan Umum dijelaskan secara jelas. Dalam hal hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh Pemerintah yakni pemilik sewa mendapatkan ganti rugi sesuai dengan pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. Pada pasal 1576 KUH Perdata menjelaskan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti-rugi apabila tidak ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti-rugi yang terutang belum lunas.

Dari hasil penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa penyewa mendapatkan ganti rugi dari pemilik rumah. Sedangkan penyewa tidak mendapatkan ganti rugi dari Pemerintah. Hak penyewa mendapatkan ganti rugi sejalan dengan KUH Perdata dan fiqh muamalah namun bertentangan dengan Undang-Undang.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹ Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu suatu kesepakatan yang mengikat para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum dianggap mengikat bagi para pihak yang membuatnya.² Perlu diketahui bahwa dasar segala perjanjian adalah keadilan.³ Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari undang-undang.⁴

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), h. 4.

² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ Ibnu Qayyim Al-Jauziyah, *Panduan Hukum Islam terj. I'lamul Al Muwaqqi'in 'An Rabb Al-Alamin* penterjemah, Asep Saefullah Fm, (Jakarta: Pustakaazzam, 2007), Jilid 4, h. 254

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), h. 1

Akad ijârah merupakan perjanjian atau akad jual beli, termasuk dari bagian *Al-Uqûûdal-Mussammah*⁵ yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad ijârah berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang. Akad ijârah adalah akad yang sangat penting dalam kehidupan.⁶

Ijârah atau sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁷ Untuk sewa menyewa terhadap benda tidak bergerak seperti rumah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik yang menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa rumah dilakukan dengan batas waktu tertentu dan jika perjanjian sewa-menyewa rumah dilakukan tanpa

⁵ *Al-'Uquud Al-Mussammah* adalah akad yang telah disebutkan namanya dan diatur oleh Allah swt., seperti jual beli, ijarah, syirkah, kafalah, dan hibah.

⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Cet 1, h. 385

⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52.

batas waktu tertentu, maka dinyatakan tidak sah.⁸ Di dalam sewa-menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada ditangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut.⁹ Menurut bahasa ijârah berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu ijârah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.¹⁰ Akad ijârah dapat dikatakan sebagai akad yang menjualbelikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Tujuan akad ijârah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, ijârah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.¹¹

⁸ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung: Alumni, 2006), h. 185

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, h. 49

¹⁰ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 1993), h. 9

¹¹ Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), h.188.

Dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu, yang berarti bahwa dalam perjanjian sewa menyewa harus selalu ditentukan tenggang waktu tertentu, tetapi dalam perjanjian sewa menyewa itu dapat juga tidak ditetapkan suatu jangka waktu tertentu, asal sudah disetujui harga sewa untuk satu jam, satu hari, satu bulan, dan lain-lain. Jadi para pihak bebas untuk menentukan berapa lama waktu tersebut.¹²

Adapun akad sewa menurut Ulama Hanafiyah adalah akad untuk mengambil manfaat suatu barang dengan adanya imbalan.¹³ Ulama Malikiyah mendefinisikan akad sewa sebagai akad yang berfungsi memberikan hak kepemilikan atas manfaat suatu barang tertentu dengan imbalan tertentu pula.¹⁴ Sedangkan Ulama Hanabilah

¹² PASAL 1548 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM

PERDATA

¹³ Al hidayah syarah Bidayah. Dalam Al Fiqh Ala madzahib Al Arbaah, sewa diberi devinisi sebagai akad yang berfungsi memberikan manfaat yang diketahui secara pasti, dituju kemanfaatannya dengan adanya imbalan. Juz 3. h. 72.

¹⁴ Syarh fath Al Jalil. Ulama Malikiyah membedakan istilah sewa barang ringan dan kebutuhan manusia dengan sewa barang yang berat. Untuk yang pertama dinamakan ijarah yang kedua dinamakan Al kara.

memberikan definisi akad sewa sebagai jual beli atas manfaat suatu barang.¹⁵ Menurut Ulama Syafi'iyah, akad sewa adalah: akad untuk mengambil manfaat suatu barang yang diketahui secara pasti, manfaat tersebut memang dituju, dapat diserahkan-terimakan dengan adanya imbalan yang disetujui oleh kedua belah pihak.¹⁶

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat ijârah, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad ijârah itu mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan

Ijarah menurut mereka adalah akad yang berfungsi memberikan kepemilikan atas manfaat sesuatu yang diperbolehkan oleh syara' dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang diambil bukan dari manfaat tersebut. Al fiqh Al madzahib Al Arba'ah, Juz 3, h. 73

¹⁵ Al kafi. Ulama Hanabilah memberi devinisi ijarah sebagai akad atas manfaat yang diperbolehkan menurut syara', bernilai ekonomi, manfaatnya di ambil sedikit demi sedikit dalam tenggang waktu yang ditentukan dengan adanya imbalan. Juz 3. h. 74

¹⁶ Qolyuby 'Umairah Hal. 68, Cet. Akhbarul Yaum. Dalam Al qamus, Al Ajru adalah imbalan atas pekerjaan. Sedang dalam Al mu'jam Al wasith, *Al Ajru -upah-* adalah kompensasi atas pekerjaan yang telah dilakukan atau manfaat yang diterima.

bertindak hukum. Akan tetapi, jumbuh ulama mengatakan bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.¹⁷ Menurut Ulama Hanafiyah, akad sewa dapat batal, karena munculnya halangan mendadak terhadap si penyewa. Misalnya, jika seseorang menyewa toko untuk berdagang kemudian dagangannya terbakar atau dicuri orang. Alasannya adalah bahwa hilangnya sesuatu yang digunakan untuk memperoleh manfaat sama dengan hilangnya barang yang memiliki manfaat itu. Akan tetapi, menurut jumbuh ulama, sewa menyewa tidak dapat batal kecuali ada hal-hal yang membatalkan akad (*adanya uzur*) seperti cacat atau tempat pemenuhan manfaatnya hilang.¹⁸ Menurut Ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad dalam akad ijarah, maka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumbuh ulama, akad ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan ijarah

¹⁷ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h. 121

¹⁸ Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995.), Juz II, h. 185

sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad. Menurut ulama Hanafiyah, ijârah adalah akad yang lazim (*mengikat*) yang boleh dibatalkan. Menurutnya ijârah batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Alasannya adalah bahwa kematian itu merupakan perpindahan barang yang disewakan dari satu pemilikan kepada pemilik yang lain. Karena itu, akad tersebut dianggap batal. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa ijarah adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan. Adapun alasannya adalah bahwa akad ijârah itu merupakan akad imbalan. Karena itu, tidak menjadi batal karena meninggalnya salah satu pihak seperti dalam jual beli.¹⁹ Jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menanggukkan. Menurut Abu Hanifah dan Malik, wajib diserahkan secara angsuran, sesuai dengan manfaat yang di terima. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hanbal, sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika pihak yang menyewakan menyerahkan 'ain kepada penyewa, ia

¹⁹ Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, h. 186

berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem ijârah dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima 'ain (agar 'ain dapat diserahkan kepadanya).²⁰

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per). Betapapun kedudukan UU ini berdasarkan pendirian Mahkamah Agung, terdapat beberapa istilah yang perlu diperhatikan. Antara lain, istilah *penyewa* sesuai dengan pembahasan yang terdapat dalam (Pasal 1550 dst, Jo Pasal 1548). Pada saat itu diterbitkan dan diberlakukan di Indonesia, tidak dikenal istilah *consumer* atau *consument* (istilah Inggris dan Belanda). Di Negeri Belanda istilah *koper* atau *huurder* digunakan dalam perundang-undangannya. Karena itu, dalam KUH Per kita menemukan istilah pembeli (*koper*, Pasal 1457 dst, KUHPer), penyewa (*huurder*, Pasal 1548 dst), penitip barang (*bewargever*, Pasal 1694dst) peminjam (*verbruiklener*, Pasal 1754 dst) dan sebagainya. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang ditemukan istilah tertanggung (*verzekerde*, Pasal 246 dst, Buku

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1971), Jilid III, h. 188-189

Kesatu), dan penumpang (*opvarende*, Pasal 341 dst, Buku Kedua).²¹

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1560-1566 KUHPerdara):

1. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan,
2. Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan,
3. Mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa,
4. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semua ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya,
5. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab,

²¹ AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Diadit Media, 2014), h. 63

6. Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaanannya kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti perongkosan, kerugian, serta bunga.²²

Dalam sewa menyewa diperlukan adanya komunikasi. Kegagalan berkomunikasi sering menimbulkan kesalahpahaman, kerugian bahkan malapetaka. Resiko tersebut tidak hanya pada tingkat individu, tetapi juga pada tingkat lembaga, komunitas, dan bahkan negara. Komunikasi adalah proses berbagi makna melalui perilaku verbal dan nonverbal. Segala perilaku dapat disebut komunikasi jika melibatkan dua orang atau lebih.²³

Wilbur schramm menyatakan bahwa komunikasi sebagai suatu proses berbagi (*sharing process*), schramm menguraikannya demikian: “komunikasi berasal dari bahasa latin communis yang berarti umum (*common*) atau bersama. Apabila kita berkomunikasi, sebenarnya kita sedang berusaha menumbuhkan suatu kebersamaan

²²

<http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/> di akses Tanggal 1 Juni 2015

²³ Deddy Mulyana, *Ilmu Komunikasi Suatu Pengantar*, (Bandung: Remaja RasadaKarya, 2007), Cet 1, h. 45

(*communness*), dengan seseorang yaitu kita berusaha berbagi informasi, ide atau sikap". Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa sebuah komunikasi yang efektif adalah komunikasi yang berhasil melahirkan kebersamaan (*communness*), tanpa ada kesalahpahaman antara sumber (*source*) dengan penerima (*audience-receiver*). Sebuah komunikasi akan efektif apabila audience menerima pesan, pengertian dan lain-lain sama seperti yang dikehendaki oleh penyampai.²⁴

Proses komunikasi dapat diartikan sebagai "*transfer informasi*" atau pesan (*message*) dari pengirim pesan sebagai komunikator dan kepada penerima sebagai komunikan. Dalam proses komunikasi tersebut bertujuan untuk mencapai saling pengertian (*mutual understanding*) antara kedua belah pihak yang terlibat dalam proses komunikasi. Dalam proses komunikasi, komunikator mengirimkan pesan/informasi kepada komunikan sebagai saran komunikasi.

Sebagai contoh kurangnya kegiatan komunikasi antara lain terjadi pada Hari Rabu Tanggal 7 November Tahun

²⁴ Jalaluddin Rakhmat, *Psikologi Komunikasi*, (Bandung: Pt. Remaja RasadaKarya, 2005), Cet 1, h. 32

2012, ketika siang hari terjadi kericuhan penggusuran rumah warga di Rt. 09 Rw. 19 Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok. Peristiwa itu menjadi bahan tontonan warga apalagi lokasi tersebut dekat dengan stasiun depot baru. Ketika petugas Satpol PP Kota Depok gabungan dengan unsur polisi dan koramil berusaha menggusur rumah seluas 132 Meter Persegi yang ditempati keluarga yaitu Sobrani dan Ny. Komariah.

Pemilik merasa bahwa pemerintah kota belum memberi ganti rugi sesuai kesepakatan kedua belah pihak. "dari pemerintah dihargai tanah Rp 650 Ribu/Meter sedangkan kami ingin 5 juta/Meter. Tanah dan bangunan tersebut sudah ditempati selama 35 tahun dan sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik (SHM). Sehingga tidak bisa dianggap sebagai bangunan liar. Rumah ini berlantai dua dan juga terdapat delapan kamar kost didalamnya.

Memiliki bangunan serta kontrakan tidak dilarang. Oleh karena itu betapa banyaknya bangunan serta kontrakan yang tersedia di setiap wilayah. namun pemerintah pun mempunyai kepentingan dalam pengadaan tanah yang mana mengharuskan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya demi kepentingan. Dan

kepentingan umum tersebut akan bermanfaat bagi warga negaranya.

Dengan adanya penggusuran ini Para penyewa kamar kost yang berada di rumah tersebut memprotes dan menolak digusur, tetapi protes mereka tidak ditanggapi. Para warga sekitar pun menolak akan penggusuran tersebut. Para penyewa kamar kost kebingungan akan uang sewaan untuk menyewa kamar kost baru sedangkan mereka sudah membayar kost mereka penuh pada bulan november ini. jika pemilik rumah belum mendapatkan ganti rugi dari pemerintah bagaimana pemilik rumah mengembalikan uang para penyewa kamar kost. Lalu siapa yang akan menanggung ganti rugi yang terjadi pada penggusuran ini. Bagaimana penyelesaiannya? Serta Dimanakah hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan haknya dalam sewa-menyewa atau mendapatkan ganti rugi dari penggusuran ini?

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka tulisan ini akan mengkaji dan menelaah, kemudian menuangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, identifikasi masalah dalam skripsi ini ialah:

1. Bagaimana ketentuan hukum sewa menyewa rumah?
2. Bagaimana ketentuan hukum pembebasan lahan oleh pemerintah?
3. Bagaimana Implementasi hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh pemerintah?
4. Apa hambatan-hambatan dalam pemberian ganti rugi?
5. Apa perbedaan yang signifikan dalam pengadaan tanah menurut perpres nomor 65 tahun 2006 dan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012?
6. Apa hak-hak penyewa dalam fiqh muamalah?
7. Bagaimana prosedur pemerintah dalam melaksanakan pembebasan lahan?

C. Pembatasan dan Rumusan Masalah

Agar pembahasan dalam penulisan skripsi ini tidak terlalu luas, maka penulis membatasi dan merumuskan pokok pembahasannya dalam lingkup Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Atas Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah menurut Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas maka penulis merumuskan dan membatasi masalah hanya pada point 1, 2 dan 3 sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum sewa menyewa rumah?
2. Bagaimana ketentuan hukum pembebasan lahan oleh pemerintah?
3. Bagaimana Implementasi hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh pemerintah?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Terdapat beberapa tujuan yang diharapkan dari penelitian ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui Bagaimana ketentuan hukum sewa menyewa rumah
2. Untuk mengetahui ketentuan hukum pembebasan lahan oleh pemerintah
3. Untuk mengetahui hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh pemerintah

Manfaat penelitian ini dibedakan menjadi 3, yaitu secara akademi, teoritis dan secara praktis, dengan penjelasannya sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Sebagai tambahan khasanah dalam ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya pada hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh pemerintah.

2. Secara praktis

- a. Sebagai bahan kajian bagi para pelaku sewa-menyewa sehingga dapat memperluas ilmu pengetahuan, khususnya jika terjadi pengambilalihan tanah oleh pemerintah ketika masa sewa atau penyewa sudah membayar uang sewaan.
- b. Bagi pemerintah sebagai bahan pengetahuan untuk memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah jika terjadi pengadaaan tanah dan bagi pemilik, ketika ia sudah mendapatkan ganti rugi untuk segera membayar ganti rugi kepada penyewa.

E. Kajian Pustaka

Bahan-bahan pembahasan dalam penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan (library research), yaitu data-data didapatkan melalui penelitian terhadap literature yang ada kaitannya dengan penulisan penelitian.

Menurut kajian pustaka yang telah dilakukan, penulis belum mendapatkan tulisan atau laporan yang memuat tentang Hak Penyewa Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Yang Akan Diambil Alih Oleh Pemerintah. Penulis mendapatkan pembahasan dengan judul-judul yang membahas tentang sewa-menyewa. Judul-judul tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan Hukum Islam Dalam Penerapan Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah (studi kasus di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta). Aisyatun Nadlifah, 04380045, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009

Skripsi yang ditulis oleh saudari Aisyatun Nadlifah membahas tentang landasan hukum islam dalam penerapan uang sistem panjar yang terjadi pada akad sewa-menyewa rumah di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta. Kesamaannya adalah

adanya sistem sewa-menyewa yang mana uang diberikan di awal perjanjian sedangkan perbedaannya adalah skripsi ini lebih mengedepankan hak penyewa dari segi pemberian ganti rugi.

2. Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Proyek (Studi Kasus Proyek Irigasi Kedung Ombo Jawa Tengah), Mohammad Hatta, 001227, Universitas Diponegoro, Semarang, 2002.

Skripsi yang ditulis oleh Mohammad Hatta membahas tentang ganti rugi pembebasan tanah untuk kepentingan proyek serta hambatan-hambatan yang terjadi dalam pemberian ganti rugi. Kesamaannya adalah adanya unsur ganti rugi akibat terjadinya pembebasan lahan yang dilakukan oleh pemerintah. sedangkan perbedaannya adalah skripsi ini lebih mengarah kepada hak penyewa untuk mendapatkan ganti rugi dan skripsi ini menggunakan undang-undang terbaru yaitu Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Tujuan penelitian kepustakaan dalam penulisan ini agar penulis lebih mengembangkan aspek-aspek teoritis maupun aspek manfaat praktis dari hak penyewa bangunan

yang berdiri di atas tanah yang akan di ambil alih oleh pemerintah. Penulis berharap dengan studi pustaka ini, penulis mempunyai pendalaman yang lebih luas dan mendalam terhadap masalah yang hendak penulis teliti.

Dalam studi pustaka, penulis mencari informasi dari berbagai macam buku referensi yang secara resmi telah dipublikasi atau telah menjadi pegangan dalam mempelajari suatu bidang ilmu, surat kabar, majalah, dan internet.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori dari penulisan skripsi ini adalah membahas tentang hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diambil alih oleh pemerintah.

Dalam suatu perjanjian mengharuskan adanya kontrak. Definisi Kontrak adalah perjanjian tertulis yang dibuat oleh para pihak, yang berjanji yang akan menaati sesuatu tersebut dalam perjanjian tersebut.

Prinsip pada pembuatan kontrak terdiri dari:

- a. Kontrak yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat. (pasal 1338 KUHPerdara)

- b. Suatu perjanjian hanya mengikat tentang hal-hal yang diperjanjikan (MA.539K/Sip/73)
- c. Kontrak sah jika memenuhi syarat sebagai berikut: 1) kesepakatan para pihak, 2) cakap melakukan tindakan hukum, 3) hal tertentu (obyek tertentu), 4) causa yang halal (pasal 1320 KUHPerdara)
- d. Asas perundang-undangan
 - 1) Asas Lex Superior Derogat Legi Inferior artinya: peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (Asas Hierarki), Dalam kerangka berfikir mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan, pasti tidak terlepas dalam benak kita mengenai Teori Stufen Bow karya Hans Kelsen (selanjutnya disebut sebagai "Teori Aquo"). Hans Kelsen dalam Teori Aquo membahas mengenai jenjang norma hukum, dimana ia berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan. Yaitu digunakan apabila terjadi pertentangan, dalam hal ini yang diperhatikan adalah hierarkhi peraturan perundang-undangan, misalnya ketika terjadi pertentangan antara Peraturan Pemerintah (PP) dengan Undang-undang,

maka yang digunakan adalah Undang-undang karena undang-undang lebih tinggi derajatnya. Teori *Aquo* semakin diperjelas dalam hukum positif di Indonesia dalam bentuk undang-undang tentang pembentukan peraturan perundang-undangan.

- 2) Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* adalah: asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*). Contohnya, dalam pasal 18 UUD 1945, gubernur, bupati, dan walikota harus dipilih secara demokratis. Aturan ini bersifat umum (*lex generalis*). Pasal yang sama juga menghormati pemerintahan daerah yang bersifat khusus (*lex specialis*), sehingga keistimewaan daerah yang gubernurnya tidak dipilih secara demokratis seperti Daerah Istimewa Yogyakarta tetap dipertahankan.
- 3) Asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama. Jadi peraturan yang telah diganti dengan peraturan yang baru, secara otomatis dengan asas ini peraturan

yang lama tidak berlaku lagi. Biasanya dalam peraturan perundangan-undangan ditegaskan secara ekspilist yang mencerminkan asas ini. Contoh yang berkenaan dengan Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori: dalam Pasal 76 UU No. 20/2003 tentang Sisidiknas dalam Ketentuan penutup disebutkan bahwa Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, Undang-undang Nomor 48/Prp./1960 tentang Pengawasan Pendidikan dan Pengajaran Asing (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 155, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2103) dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1989 tentang Sistem Pendidikan Nasional (Lembaran Negara Tahun 1989 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3390) dinyatakan tidak berlaku.

- 4) Asas Undang-Undang Tidak Boleh Berlaku Surut (Non-Retroaktif)/ Asas Legalitas ialah suatu peristiwa dapat dipidana selain dari kekuatan ketentuan undang-undang pidana yang mendahuluinya.
- 5) Hukum Islam tentang sewa menyewa dan bangunan yang diambil alih oleh pemerintah. Tata kehidupan perlu diatur dengan norma-norma

hukum yang diambil dari ajaran-ajaran Islam dan norma-norma hukum menata hubungan sosial mereka.²⁵

G. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan substansi permasalahan hukum yang hendak dianalisis, penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat *yuridis normatif* (kaedah-kaedah hukum) yakni suatu penelitian yang terutama menganalisa ketentuan-ketentuan hukum positif dan fiqh muamalah maupun asas-asas hukum, dengan melakukan penjelasan secara sistematis ketentuan hukum dalam sebuah kategori hukum tertentu, menganalisa hubungan antara ketentuan hukum, menjelaskan dan memprediksi pengembangan ke depan, membuktikan teori, dan mengembangkan teori dimana pengumpulan data dan analisa data berjalan pada waktu yang bersamaan.

²⁵ Dede Rosyada, *Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, Lembaga Studi Islam Dan Kemasyarakatan (LSIK), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993)

2. Pendekatan Penelitian

Untuk menganalisa permasalahan yang ada, penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan perbandingan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk menyingkap hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan di ambil alih oleh pemerintah dalam sistem hukum di indonesia. Untuk tujuan tersebut akan dikaji beberapa peraturan perundang-undangan terkait.

Sementara pendekatan perbandingan digunakan untuk membandingkan antara hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan di ambil alih oleh pemerintah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan di ambil alih oleh pemerintah menurut fiqh muamalah.

3. Bahan Hukum

Sesuai dengan sifat penelitian hukum normatif, bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan di ambil alih oleh pemerintah, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Sedangkan untuk menggali konsep hak penyewa bangunan dalam fiqh muamalah akan digunakan bahan hukum primer berupa buku-buku hukum islam klasik dan modern, diantaranya *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Fiqh Islam wa Adillatuhu) dan *Fiqh Sunnah*.

Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh melalui studi pustaka (*Library Research*). Melalui studi pustaka ini diharapkan akan diperoleh bahan hukum yang terkait dengan kerangka penelitian dan seluruh ruang lingkup aspek hukum yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

Bahan hukum sekunder meliputi bahan yang mendukung bahan hukum primer seperti buku-buku hukum, buku-buku pengadaan tanah untuk

kepentingan umum, makalah dan karya ilmiah lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penulisan skripsi ini adalah penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu data-data didapatkan melalui penelitian terhadap literature yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini.

5. Teknik Analisa dan impertensi data

Data atau informasi yang diperoleh dalam penelitian ini akan disajikan secara kuantitatif dengan pendekatan *deskriptif-analitis* dan *perskriptif-analitis*. Analisa data dilakukan secara menyeluruh dan merupakan satu kesatuan (*holistic*), metode yang demikian ditempuh mengingat penelitian ini tidak mementingkan kuantitas datanya, tetapi lebih mementingkan kedalaman isinya.

Teknik analisis, dimulai dengan menghimpun bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan di ambil alih oleh pemerintah ditinjau dari hukum positif dan fiqh muamalah.

Terhadap bahan hukum primer dipelajari dan diidentifikasi kaidah-kaidah atau asas-asas hukum yang telah dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan, menganalisa masalah dengan maksud mencari dalil.

Bahan-bahan penelitian yang telah ditentukan tersebut dipelajari dengan seksama sehingga diperoleh kesimpulan yang terkandung didalamnya, baik berupa usul, argumentasi, maupun ketentuan-ketentuan terkait.

6. Teknik penulisan

Adapun teknik penulisan dalam penelitian ini menggunakan “Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi Institut Ilmu Al-Qur’an (IIQ) Jakarta” tahun 2011.

H. Sistematika Penelitian

Tulisan dalam skripsi ini disusun secara sistematis dalam pembahasannya dan dibagi-bagi menurut kelompok masalah sehingga terjadilah pembahasan menurut outline, yaitu:

Bab pertama menguraikan tentang pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan

dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori atau konsep, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan. Semua yang ada dalam bab ini untuk mengarahkan para pembaca kepada substansi penelitian.

Bab kedua, Tinjauan Pustaka pada point A yang akan menguraikan tentang hukum perjanjian sewa-menyewa menurut KUH Perdata meliputi ketentuan-ketentuan perikatan pada umumnya yakni: syarat sahnya perjanjian, pelaksanaan perjanjian, keadaan memaksa, wanprestasi, dan ganti rugi. Sedangkan Point B membahas tentang hukum perjanjian sewa menyewa menurut hukum islam meliputi pengertian sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sewa-menyewa, aspek-aspek sewa-menyewa, dan pembatalan berakhirnya sewa-menyewa.

Bab Tiga menguraikan tentang hak warga negara yang tanahnya diambil oleh negara untuk kepentingan umum meliputi: point A hak pemilik tanah yang terdiri dari pengertian pengadaan tanah, Dasar Hukum Pengadaan Tanah, Tujuan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Prosedur Yang Harus Di Penuhi Pemerintah, Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah. Point B Hak penyewa bangunan yang tanahnya diambil oleh negara yang terdiri

dari: Hak dan Kewajiban Penyewa Menurut KUH Perdata, Hak dan Kewajiban Penyewa Menurut Fiqh Muamalah, Hak Penyewa Tanah atau Bangunan Yang Tanahnya Diambil Alih Oleh Pemerintah, Prosedur Penyelesaian Perjanjian Diantara Para Pihak Terkait Penggantian Kerugian Sewa Akibat Tanah Yang Akan Diambil alih Oleh Pemerintah.

Bab empat menguraikan tentang: Implementasi Hak Penyewa Tanah Atau Bangunan Yang Tanahnya Diambil Oleh Negara Menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dan Menurut Kajian Hukum Islam

Bab lima, Penutup yakni meliputi kesimpulan penulisan skripsi dan saran

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang penulis ajukan, maka dapat diambil kesimpulannya sebagai berikut:

1. Ketentuan hukum pada sewa-menyewa rumah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yakni mengambil manfaat pada rumah tersebut, dan penyewa harus membayar uang sewaanannya setiap bulan atau tahun, sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian sewa-menyewa itu dikatakan sah jika telah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per).
2. Instansi yang memerlukan tanah bersama Pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah atau pembebasan tanah yakni melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan sesuai pasal 16 Undang-

Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (PTKU).

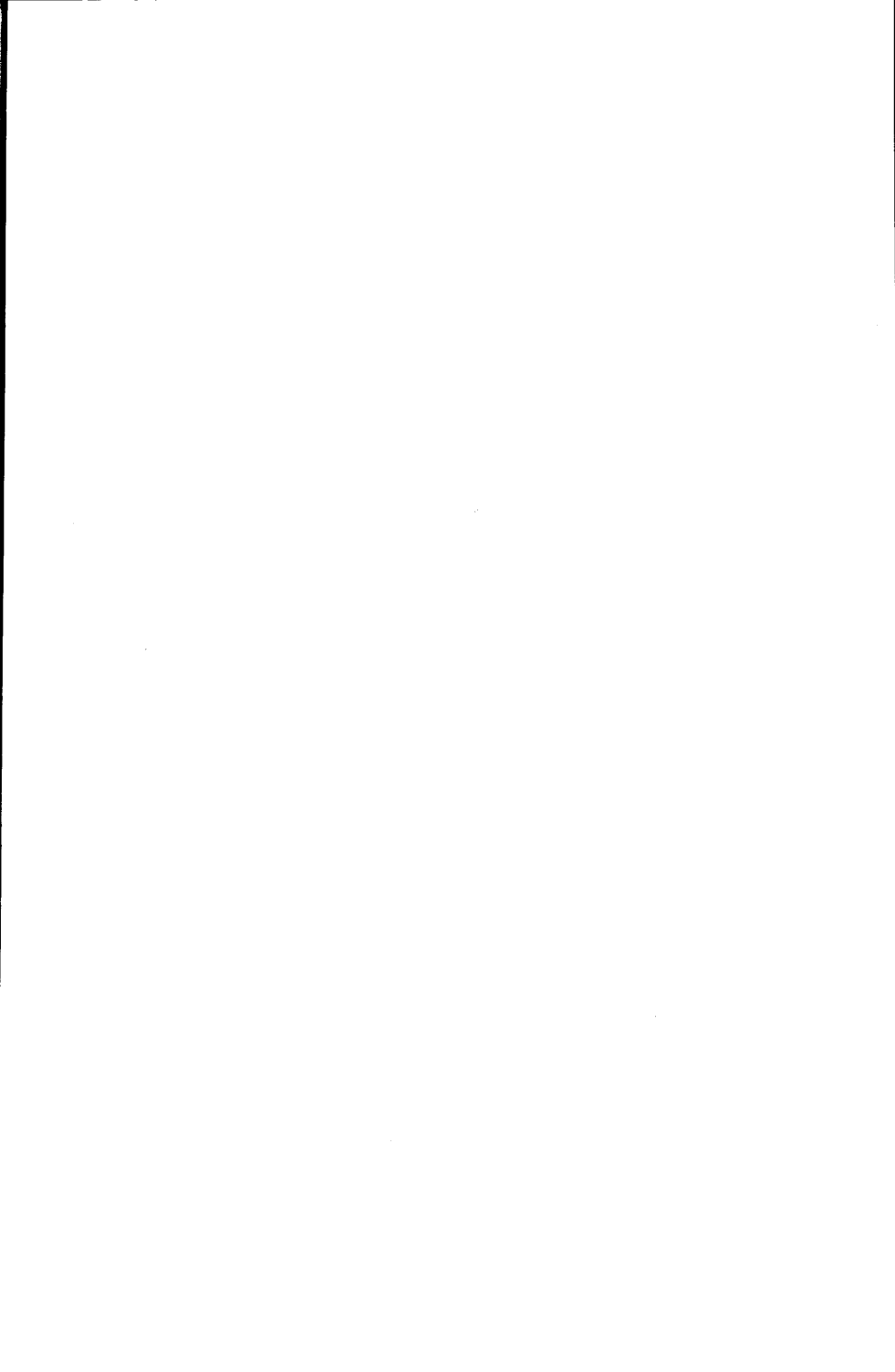
3. Implementasi hak penyewa bangunan yang berdiri di atas tanah yang diambil alih oleh Pemerintah tidak diuraikan di dalam undang-undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, karena penyewa bukanlah pemegang hak atas tanah sehingga ia tidak memiliki sertifikat tanah untuk mendapatkan ganti rugi dari Pemerintah. Namun dengan kebijakan pemilik rumah atau bangunan atau pemegang hak atas tanah, penyewa wajib mendapatkan kompensasi ganti rugi karena ia telah membayarkan uang sewa selama setahun atau untuk jangka waktu tertentu dan pada pertengahan masa sewa ia diharuskan untuk pindah oleh karena itu ia termasuk subjek hukum yang dirugikan akan dampak adanya pembebasan tanah tersebut karena masa sewa yang telah di perjanjikan antara pemilik rumah dan penyewa belum habis. Jika penulis amati, mencari rumah sewaan yang nyaman bukanlah hal yang mudah dilakukan seseorang dan hal tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama dan dana yang tidak sedikit. Jika penyewa membayar sewa setiap akhir bulan lalu

Pemerintah mengambil alih tanah atau bangunan yang ia tempati di akhir masa sewa maka pemilik sewa atau pemilik tanah tidak perlu memberikan ganti rugi kepada penyewa karna tidak ada hak penyewa yang dirugikan oleh orang lain. Dalam pandangan fiqh muamalah telah dijelaskan kewajiban seseorang untuk mengganti kerugian hak orang lain yang dirugikan.

B. Saran

Sebagai catatan akhir dari penulisan ini, ada beberapa saran yang sekiranya bisa membuahkan semangat untuk bangunan yang berdiri diatas tanah yang di ambil alih oleh Pemerintah:

1. Hendaknya Pemerintah mensosialisasikan Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum agar lebih dimaksimalkan khususnya untuk wilayah-wilayah yang akan diambil alih oleh Pemerintah.
2. Hendaknya Pemerintah memberikan ganti rugi kepada pihak yang terkena pembebasan tanah atau pengadaan tanah sekurang-kurangnya sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Masduha, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam*, Jakarta: Centra Media, 1992
- Adnan Poetra dkk, *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*, Jakarta: Pustaka Makmur, Cet 1, 2013,
- Al-Jauziyah, Ibnu Qayyim, *Panduan Hukum Islam* terj. *I'lamul Al Muwaqqi'in 'An Rabb Al-Alamin* penterjemah, Asep Saefullah Fm, Jilid 4, Jakarta: Pustakaazzam, 2007
- Al-Jaziry, Abdurrahman, *al-fiqh 'Ala Mazahib Al-Arba'ah jilid III*, Beirut: Daar al-Fikr, 1969
- A. Mas'adi, Ghufran, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007
- Ath-Thayyar, Abdullah Bin Muhammad, dkk, terj. Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam pandangan 4 madzhab*, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009

AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Diadit Media, 2014

Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani, Cet 1, 2011,

Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001

Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Dan Syirkah* Bandung: Al-Ma'arif, 1987

bin Rusyd, Muhammad bin Ahmad bin Muhammad, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, Juz II, Beirut: Dar al-Fikr, 1995

F.X. Djumialdji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Sumber Daya Manusia*, Jakarta: Rineke Cipta, 1996

Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986

Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Bandung: Nusa Media, Cet IV, 2009

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata* (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan), Jakarta: Sinar Grafika, Cet Ke 14, 2014

_____, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986

Hasan Ali, A.M., *Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, Cet ke-1, 2004

_____, *Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group, Cet ke-4, 2014

Hulwati, *Teori Dan Prakteknya Dalam Perdagangan Obligasi Syariah Di Pasar Modal Indonesia Dan Malaysia*, Ciputat: Ciputat Press Group, Cet 1, 2006

Hutagalung, Arie Sukanti dan Gunawan, Markus, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (akarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008

Imam Abi Abdillah Muhammad Ibnu Ismail Ibnu Ibrohim Ibnu Mughiroh Bardazbah Al Bukhari Alja'fii, Shahih Bukhari, Juz 3, Beirut: Daarul Fikr, 1981

Imam Musbikin, *Qawa'id Al-Fiqhiyah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001

J.H. Niewenhius, *Pokok-Pokok Perikatan*, ter. Djasadin Saragih, Surabaya: Airlangga University Press, 1985

K.Lubis, Suhrawadi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000

Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Alumni, 2006

Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1997

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, Cet 1, 2012

Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Bekasi: Jala Permata Aksara, Cet Ke 3, 2012

Muhammad, Abdul Kadir, Hukum Perikatan, Bandung: Alumni, 1981

Mulyana, Deddy, Ilmu Komunikasi Suatu Pengantar, Bandung: Remaja RasadaKarya, Cet 1, 2007

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Jakarta: RajaGrafindo Persada, Cet ke-1, 2003

Muslim, Sahih Muslim, Kitab Al-Buyu', Bab Hal Ajratu Al-Hijamatu, 1202, jilid 3,

Mustofa, dan Suratman, Penggunaan Hak Atas Tanah (Untuk Industri), Jakarta timur: Sinar Grafika, Cet 1, 2013

Moeljatno, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Jakarta: PT. Bina Aksara, 1985

Nurachmad, Much, Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian, Jakarta: Visimedia, Cet ke-1, 2010

KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Pasaribu, Chairuman dan K. Lubis, Suhrawardi, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Jakarta: Sinar Grafika, 2004

- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000
- Pramono, Nindyo, *Hukum Komersil*, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, Cet Ke-1, 2003
- Rahman, Afzalu, *Dokrin Ekonomi Islam jilid 2*, Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1995
- Rakhmat, Jalaluddin, *Psikologi Komunikasi*, Bandung: Pt. Remaja RasadaKarya, Cet 1, 2005
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1979
- R. Subekti dan R Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramitha, Cet ke-31, 2001,
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Jakarta: Putra Abadin, Cet ke-6, 1999
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jilid 5, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Sutedi, Adrian, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Sabiq, Sayyid, terj. Abdurrahim dan Masrukhin, *Fiqh Sunnah III*, Jakarta: Cakrawala, 2009

_____, terj. Abdurrahim dan Masrukhin, *Fiqh Sunnah jilid V*, Jakarta: Cakrawala, 2009

_____, terj. Abdurrahim dan Masrukhin, *Fiqh Sunnah jilid 12*, Jakarta: Cakrawala, 2009

Sahrani, Sohari dan Abdullah, Ru'fah, *Fiqh Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia

Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2008

Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, Cet 1, 1992

Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Rajawali Pers, 2002

Syafe'I, Rachmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004

Syarh fath Al Jalil. Al fiqh Al madzahib Al Arba'ah, Juz 3, h. 73

S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, 1990

Tim Redaksi FOKUSMEDIA, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Bandung: Fokusmedia, Cet 1, 2009

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Widjaja, Gunawan, *Memahami Prinsip Keterbukaan (AANVULLEND RECHT) Dalam Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006

Yasin, Muhammad dan Perdana, Herlambang, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2014

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, Bandung: Diponegoro, 1992

Zuhaily, Muhamad, ter. Mohammad Kholison, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, CV. Imtiyaz, 2013

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim

<http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/>

<http://faizalhusen.blogspot.com/2012/03/kaidah-kaidah-fiqh-muamalah.html>

<http://multazam-einstein.blogspot.com/2013/01/hak-atas-tanah-yang-digusur-oleh.html>,