

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembangunan Perumahan menurut Peraturan Perundang-Undangan

1. Pengertian Perumahan

Dalam UU No. 1 tahun 2011 yang dimaksud perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Sedangkan yang membedakan perumahan dan pemukiman sesuai UU No. 1 tahun 2011, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Beberapa konsep tentang rumah:

- a. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri; rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya
- b. Rumah sebagai wadah keakraban ; rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman
- c. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi; tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin

- d. Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan
- e. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari
- f. Rumah sebagai pusat jaringan sosial
- g. Rumah sebagai Struktur Fisik⁹

2. Syarat Pembangunan Perumahan

Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah, Gubernur (Kepala Daerah tingkat I), Bupati/Walikota (Kepala Daerah tingkat II) wajib :

- a. Mentaati pola dasar rencana pembangunan daerah dan/atau rencana induk kota/rencana kota
- b. Menghindari penggunaan tanah pertanian yang subur
- c. Memanfaatkan tanah yang kurang subur
- d. Mengusahakan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan
- e. Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah dicantumkan pula ijin pembelian dan/atau ijin pembebasan tanahnya¹⁰

Berikut penjelasan mengenai persyaratan yang harus ditempuh dalam mendirikan perumahan adalah sebagai berikut:

- a. Tahap Pertama, Pastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perijinan. Lakukan

⁹ Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), 54

¹⁰ Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1992), 11

juga pengecekan Rencana Tata Ruang Kota untuk memastikan akan dijadikan apa lahan tersebut dalam perencanaan tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat dilanjutkan proses pengajuan perijinan pendirian perumahan. Pemilihan lokasi perumahan bisa melalui langkah “pendomplengan” lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam berinvestasi, akan tetapi harga tanahnya juga jauh lebih mahal.

- b. Tahap Kedua, Pada tahap kedua ini dilanjutkan dengan mengurus ijin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Ijin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planning*. Pada tiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perijinan „*Advice Planning*“, ijin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan Site Plan pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebut antara lain adalah proposal ijin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan Site Plan. Produk ijin berupa gambar rekomendasi Advive Planning yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Ijin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas

luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.

- c. Tahap Ketiga, Tahap ketiga dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat serta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah HGB (Hak Guna Bangunan), ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga dikavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perijinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perijinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan.
- d. Tahap Keempat, AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), Pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas lahan > 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup)/UPL (Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.

e. Tahap Kelima, Pada tahap kelima adalah melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan Site Plan Perumahan (*zoning*) ke kantor Perijinan Satu Atap atau kantor Perijinan Terpadu. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi perijinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap ke lima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan.¹¹

3. Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan

Terkait hal ini, pada Undang – Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dalam pasal 28 menjelaskan bahwa :

- a. Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan meliputi :
 - 1). Rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari pemukiman ;
 - 2). Rencana kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
- b. Rencana penyediaan kavling tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum
- c. Rencana penyediaan kavling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kavling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan

¹¹ Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1998), 12

Yang dimaksud dengan “**rencana kelengkapan prasarana**” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum. Yang dimaksud dengan “**rencana kelengkapan sarana**” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH).

Yang dimaksud dengan “**rencana kelengkapan utilitas umum**” paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus mempertimbangkan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik, misalnya penyandang cacat dan lanjut usia.

Yang dimaksud dengan “**rencana penyediaan kaveling tanah**” dalam ketentuan ini adalah penyediaan sebidang tanah yang dibagi dengan ukuran tertentu yang dipersiapkan sebagai dasar perencanaan kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan.¹²

4. Kebijakan Pemerintah terkait Perumahan dan Pemukiman

Sub Bidang Pengembangan Pemukiman pada Bidang Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum memiliki program dan kegiatan yang bertujuan mengembangkan wilayah perkotaan dan pedesaan. Tujuan pengembangan pemukiman antara lain :

- a. Memenuhi kebutuhan pengembangan pemukiman (sarana dan prasarana dasar pemukiman)

¹² Penjelasan pasal 28 ayat 1 Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

- b. Terwujudnya pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur
- c. Mengarahkan pertumbuhan wilayah
- d. Menunjang kegiatan ekonomi melalui kegiatan pengembangan pemukiman

Adapun sasaran dari pengembangan pemukiman adalah :

- a. Terpenuhinya kebutuhan dasar pemukiman
- b. Tersedianya perumahan tipe RSH, RUSUNAWA
- c. Terarahnya pertumbuhan wilayah
- d. Terdorongnya kegiatan ekonomi melalui kegiatan pembangunan pemukiman

Keluaran dari Sub Bidang Pengembangan Pemukiman adalah :

- a. Lahan siap bangun
- b. Tersedianya sarana dan prasarana (jalan, drainase, jaringan air bersih)
- c. Tersedianya kawasan pemukiman yang sehat
- d. Tersedianya RSH, RUSUNAWA siap huni
- e. Tersedianya perumahan untuk mendukung terselenggaranya gerak ekonomi yang dinamis
- f. Tersedianya pemukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap dengan menciptakan kawasan pemukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan

pemukiman dan mengintegritaskan secara terpadu dengan lingkungan pemukiman yang ada disekitarnya¹³

Adapun menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, pemerintah telah memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh bantuan berupa dana murah pembelian perumahan. Hal tersebut tertuang pada pasal 4 yang berbunyi :

- a. Sumber dana untuk pemberian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah berasal dari:
 - 1). Anggaran Pendapatan Belanja Negara; dan/atau
 - 2). dana lainnya yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan kepada MBR melalui:
 - 1). dana murah jangka panjang; dan
 - 2). subsidi perolehan rumah.
- c. Dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berupa FLPP.¹⁴

¹³ Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, *Buku Panduan Pengembangan Pemukiman*, (Jakarta : Direktorat Bina Program Direktorat Jenderal Cipta Karya, 2007), 2-3

d. Subsidi perolehan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa Subsidi Bunga Kredit Perumahan.

Untuk mencapai tujuan di atas, pemerintah melakukan beberapa kebijaksanaan pengadaan perumahan di daerah perkotaan yaitu :

- a. Pembangunan perumahan dan peningkatan mutu lingkungan di daerah perkotaan yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui Perumnas dan BTN diharapkan telah dapat menjangkau semua ibu kota propinsi dan kota-kota lainnya yang berkembang pesat. Sarana utama pembangunan perumahan adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang, yang merupakan sebagian besar dari masyarakat keseluruhan.
- b. Pembangunan perumahan di daerah perkotaan dititik beratkan pada perbaikan dan pengadaan rumah untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk, optimasi penggunaan lahan-lahan yang potensial serta menampung mobilitas penduduk/tenaga kerja yang potensial.
- c. Pembangunan perumahan rakyat di daerah perkotaan ditujukan pada berbagai golongan pendapatan, namun mengutamakan golongan masyarakat berpendapatan rendah dan tidak tetap dengan mengikutsertakan sebanyak mungkin sektor usaha swasta dan masyarakat perseorangan.

¹⁴ Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

- d. Pengembangan perumahan rakyat di daerah perkotaan dapat dilakukan setempat dan dapat pula ditempat yang baru.¹⁵

B. Pembangunan Perumahan dari Perspektif Islam

1. Definisi Pembangunan dari Pandangan Islam

- a. Boleh ditakrifkan sebagai menerima pembangunan asing, barat dan timur yang boleh dimanfaatkan oleh masyarakat dan menolak apa-apa yang berbahaya berteraskan kepada nilai-nilai hidup Islam.
- b. Muhammad Akhir dan Hailani menyatakan *definisi* pembangunan ialah “Pembangunan dalam Islam adalah berlandaskan kepada orientasi nilai dengan perhatian untuk meningkatkan kebajikan umat islam dari semua aspek (moral, kebendaan dan kerohanian) untuk mencapai keselamatan dan kedamaian hidup di dunia dan di akhirat.
- c. definisi pembangunan: mewujudkan kehidupan yang damai dan sejahtera kepada manusia, yaitu kehidupan yang memenuhi keperluan rohani dan jasmani manusia

2. Garis Panduan Pembangunan dalam Islam

- a. Kita tidak boleh melupakan tugas yang telah diwajibkan ke atas kita oleh Allah.
 - 1). yaitu tidak meninggalkan perintah yang telah diwajibkan seperti Shalat dan mengeluarkan zakat dan membelanja harta pada jalan Allah.
 - 2). Melaksanakan nahi mungkar dan amar makruf.

¹⁵ Mohammad Zaidin, *Pengaruh Pengembangan Perumahan Terhadap Kehidupan Masyarakat Di Kawasan Pesisir Kelurahan Salekoe Kecamatan Wara Timur Kota Palopo*, (Skripsi Universitas Alauddin Makassar, 2017), 18-19

- b. Tidak boleh melupakan kedudukan kita sebagai khalifah Allah dimuka bumi ini.
 - 1). Segala apa yang dimiliki adalah hak Allah dan apa yang dimiliki adalah amanah Allah sebagai pinjaman.
 - 2). Tidak mentadbir melainkan dengan cara yang telah ditetapkan oleh Allah dalam al-Quran dan al-Sunnah.
- c. Mesti menanam nilai-nilai agama dan akhlak.
 - 1). melaksanakan tugas tersebut bukan dengan cara yang buruk dan bercanggah dengan syariat.
 - 2). menjauhkan perbuatan penganiayaan dan kezaliman atau penipuan.
- d. Menjadikan pembangunan sebagai sumber kekuatan dan bukan sebagai sumber kelemahan.
- e. Memastikan pembangunan tersebut mencapai tujuan dan matlamat yang berdasarkan hukum-hukum syarak dan nilai-nilai akhlak yang diperintahkan oleh Allah SWT
 - 1). Kepimpinan mestilah berada dalam tangan orang memenuhi syarat iaitu mempunyai ilmu dan pengalaman yang diperlukan
 - 2). Selain taat kepada Allah, memahami hukum hakam dan segala tuntutan syariat, bertaqwa, jujur, wara' adil dan lain2 sifat yang tidak menyalahgunakan kuasa

3. Tahap Pembangunan dalam Islam

Pembangunan dalam Islam hendaklah dijalankan dengan 2 tahap :

a. Tahap Pembangunan Kerohanian.

- 1). Tahap pembangunan berdasarkan asas dalam Islam.
- 2). Akal dan jiwa manusia perlu dibangun terlebih dahulu.
- 3). Tumpuan utama pendekatan Islam adalah kejiwaan, moral dan etika-etika pembangunan.

b. Tahap Pembangunan Fisikal.

- 1). Pembangunan ekonomi, infrastruktur dan sebagainya.
- 2). Tiga tahap keperluan: *daruriyyat, hajiyyat dan tahsiniyyat*¹⁶

Keperluan *daruriyyat* adalah tingkat keperluan yang harus terpenuhi, jika tidak terpenuhi, maka akan mengancam keselamatan manusia. Contohnya adalah adanya pemeliharaan harta agar manusia bisa hidup tenang. Sedangkan yang dimaksud kebutuhan *hajiyyat* adalah apabila kebutuhan ini tidak terpenuhi, maka tidak akan mengancam kehidupan manusia. Contoh dari kebutuhan *hajiyyat* adalah pembuatan keperluan rumah tangga. Sementara yang dimaksud keperluan *tahsiniyyat* adalah kebutuhan tersier. Yaitu keperluan dan

¹⁶ “Konsep Pembangunan dari Perspektif Islam”, <https://goenable.wordpress.com/tag/konsep-pembangunan/>, diakses tanggal 12 April 2019

perlindungan yang diperlukan agar kehidupan lebih nyaman. Contohnya adalah perkembangan teknologi untuk mempercepat kegiatan manusia.¹⁷

4. Ciri-ciri Pembangunan dalam Islam

Pembangunan yang disyariatkan dalam Islam adalah pembangunan yang :

- a. Membawa kebaikan secara keseluruhan untuk manusia dan alam.
- b. Halal
- c. Mengikuti keperluan: *daruriyyat, hajjiyyat dan tahsiniyyat*
- d. Bukan untuk kebanggaan
- e. Keuntungan semua pihak

5. Tujuan Pembangunan dalam Islam

- a. Pembangunan pribadi dan upaya manusia.
 - 1). Islam mengajarkan manusia untuk membentuk watak dan sikap yang baik dalam hal pendidikan, kepemimpinan dan lain-lain berdasarkan nilai-nilai Islam.
 - 2). Pembangunan pribadi dapat meningkatkan kemampuan manusia dalam menyumbangkan tenaga dan fikiran yang bersih dan

¹⁷ Ghofar Shidiq, *Teori Maqashid Al-Syari'ah dalam Hukum Islam*, (Universitas Islam Sultan Agung, 2009), Vol. XLIV, 123-124

mantap ke arah pembangunan negara yang berlandaskan nilai Islam.

b. Menghasilkan keluaran yang berguna..

- 1). Barang-barang untuk kegunaan sendiri.
- 2). Barang yang dikeluarkan hendaklah mampu dibeli oleh orang miskin dan berpendapatan rendah.

c. Meningkatkan kualitas kehidupan.

- 1). Mewujudkan peluang pekerjaan sesuai institusi, teknologi, dan pendidikan.
- 2). Melaksanakan jaminan sosial secara meluas khususnya kepada golongan yang tidak mampu

d. Mencapai pembangunan yang seimbang.

e. Menggunakan teknologi yang sesuai.

- 1). Penggunaan teknologi yang sesuai dengan kebutuhan
- 2). Islam menggalakkan rekacipta, memperbaiki dan mengubah teknologi yang ada dengan yang lebih canggih.

f. Mengintegrasikan pembangunan moral, kerohanian dan agama dengan pembangunan kebendaan. Islam menerapkan keseimbangan di antara dunia dan akhirat.¹⁸

C. Aqad / Perjanjian dalam Islam

1. Pengertian Akad

Secara etimologis, akad mempunyai arti menyimpulkan, mengikatkan. Sedangkan secara terminologis, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Menurut Abdul Ghafur Anshari, akad adalah suatu perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan pihak lain atas prestasi tersebut, dengan atau tanpa melakukan kewajiban kontraprestasi. Kewajiban bagi salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lain, begitu sebaliknya¹⁹.

2. Syarat Akad

a. Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad terbagi menjadi syarat umum dan syarat khusus. Yang termasuk syarat umum adalah rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat, dan tidak dilarang oleh *syara'*.

¹⁸ “Konsep Pembangunan dari Perspektif Islam”, <https://goenable.wordpress.com/tag/konsep-pembangunan/>, diakses tanggal 12 April 2019

¹⁹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), 51

Sedangkan yang dimaksud syarat khusus adalah syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah dan keharusan penyerahan barang/objek akad pada *al-‘uqud al-‘ainiyyah*.

b. Syarat Sah Akad

Menurut ulama Hanafiah, syarat sahnya akad apabila terhindar dari 6 hal, yaitu :

- 1). *Al-Jahalah* (ketidakjelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung atau penanggung jawab)
- 2). *Al-Ikrah* (keterpaksaan)
- 3). *Attuqit* (pembatasan waktu)
- 4). *Al-Gharar* (ada unsur kemudharatan)
- 5). *Al-Syarthu al-fasid* (syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah)²⁰

3. Rukun Akad

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun akad ada 4 yaitu :

- a. Pihak-pihak yang berakad

²⁰ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), 52-54

Pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum²¹

b. Objek akad

Objek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak²²

c. Tujuan pokok akad

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup, dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad²³

d. Kesepakatan

4. Berakhirnya Akad

a. Berakhirnya Masa Berlaku Akad

Biasanya dalam suatu perjanjian telah ditentukan saat kapan perjanjian telah ditentukan dan saat kapan perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali ditentukan lain oleh para pihak. Dasar hukum tentang hal ini dapat dilihat pada QS. At-Taubah (9):4

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

Artinya : Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak

²¹ Pasal 23, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*

²² Pasal 24, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*

²³ Pasal 25, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*

mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian)mu dan tidak pula mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu. Maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.

- b. Dibatalkan oleh Pihak yang Berakad atau Terjadi Pembatalan atau Pemutusan Akad

Hal ini biasanya terjadi apabila salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan.

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang diperjanjikan adalah didasarkan pada Al-Qur'an At-Taubah (9) : 7

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ
عَاهَدْتُمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ فَمَا اسْتَقَامُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا لَهُمْ إِنَّ
اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : Bagaimana bisa ada perjanjian (aman) dari sisi Allah dan Rasul-Nya dengan orang-orang musyrikin, kecuali orang-orang yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidil Haram? Maka selama mereka berlaku lurus terhadapmu, hendaklah kamu berlaku lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.

Selain itu, pembatalan akad/pemutusan akad dapat terjadi dengan sebab-sebab berikut :

1). Adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti terdapat kerusakan dalam akad (*fasad al-aqad*). Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan (*jahalah*) dan tertentu waktunya (*mu'qqat*).

2). Adanya *khiyar*

3). Adanya penyesalah dari salah satu pihak (*iqalah*). Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan

c. Salah Satu Pihak yang Berakad Meninggal Dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian yang dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang/barang, maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.

d. Jika Ada Kelancangan dan Bukti Pengkhianatan (Penipuan)

Jika dalam suatu perjanjian terbukti adanya penipuan, maka akad tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang tertipu.²⁴

Hal ini berdasarkan firman Allah SWT QS. Al-Anfal (8) : 58

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَأَنْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ

الْخَائِنِينَ

²⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah.*, 70-73.

Artinya : Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.