

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Akad

1. Pengertian

Secara etimologi *akad* yang berarti mengikat, disamakan dengan kata *ahdu* berarti menyambung²³. Kedua hal tersebut terdapat dalam al-Qur'an yang diartikan dengan pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada hubungan dengan orang lain. Hal tersebut ditegaskan dalam al-Qur'an Surat Ali-Imran ayat 76 yaitu²⁴:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: *(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya, dan bertakwa,*

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), h. 44.

²⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'anul karim Terjemahan dan tajwid*, (Surakarta: Az-Ziyadah, 2014), h. 59.

Konsep akad berhubungan pula dengan perikatan yang dikaji dari sisi hukum Perdata. Pada Pasal 1233 dan 1234 Buku Ketiga Kitab Hukum Tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*) disebutkan bahwa Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu³.

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1 disebutkan⁴:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagi kalian binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepada kalian. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kalian sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

Terminologi memberikan pemahaman atas akad.

³ Subekti, *Pokok Pokok KUHPerdata*, (Jakarta: Intermasa, 2010), h. 18.

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'anul karim Terjemahan dan tajwid*, h.106

Menurut pasal 1 angka (13) Undnag-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, akad adalah kesepakatan yang tertulis antara bank syari'ah atau UUS (Unit Usaha Syari'ah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syari'ah. Fathurrahman Djamil dalam bukunya Hukum Perjanjian Syari'ah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan menyebutkan

aqdu disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUH Perdata. Adapun istilah *ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain⁵. menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu⁶.

Ahmad Azhar Basyir memberikan pemahaman bahwa

⁵ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, Dalam Kompilasi Hukum Perikatan Oleh Mariam Darus Badruzaman* Cet. 1 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, h. 247-248.

⁶Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku II Tentang Akad, Bab 1 Pasal 20 butir (1).

akad adalah sesuatu perikatan antara *ijab*⁷ dan *kabul*⁸ dengan cara yang dibenarkan oleh *syara'* dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya⁹. Kemudian Abdul Ghafur Anshari memberikan terminologi akad sebagai 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 sebaliknya¹⁰.

Seperti keduanya serta beberapa pemahaman tersebut, Rahmat Syafe'i memberikan pengertian akad kepada pengertian umum dan pengertian khusus. Pengertian umum dari akad yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan atas dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai. Sedangkan pengertian khusus dari akad yaitu perikatan yang ditetapkan dengan *ijab* dan *kabul* berdasarkan ketentuan

⁷ *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan.

⁸ *kabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.

⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Perikatan Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: UII, 2000), h. 65.

¹⁰ Abdul Ghafur Anshari, *Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UGM Press, 2010), h. 24.

syara' yang berdampak pada objeknya¹¹. Subekti menjelaskan akad sama dengan perikatan dan perjanjian didasarkan pada KUHPerdota. Dalam bukunya disebutkan

Perikatan ialah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu¹². Adapun pengertian perjanjian menurut subekti adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹³. Peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan di antara orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian hubungan perikatan dan perjanjian menerbitkan perikatan, seperti yang tercantum dalam pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan¹⁴.

Menurut Salim, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, yaitu subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum

¹¹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001) h. 44.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 23 (Jakarta: Intermasa, 2010), h. 1.

¹³ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, (Bandung: CV Pustaka setia, 2015), h. 212

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Cet II (Pustaka Buana, 2015), h. 281.

yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati¹⁵.

Dari berbagai terminologi tersebut memperlihatkan perbedaan dalam proses perikatan antara hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pada tahap perjanjiannya. Pada hukum Perikatan Islam, janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua (merupakan dua tahap), baru kemudian lahir perikatan. Adapun pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua adalah satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan diantara mereka.

Gani Abdullah menjelaskan titik tolak perbedaan hukum perikatan Islam ada pada pentingnya unsur ikrar (ijab dan kabul) dalam tiap transaksi. Apabila dua janji antara para pihak tersebut disepakati dan dilanjutkan dengan ikrar (ijab dan kabul), maka terjadilah *aqdu*

¹⁵Salim, *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 27.

(perikatan)¹⁶. Dengan demikian maka pengertian akad adalah suatu perbuatan atau pernyataan yang menunjukkan suatu keridhaan dalam kesepakatan yang diungkapkan melalui ijab dan kabul diantara dua orang atau lebih berdasarkan *syara'*.

2. Dasar Hukum

- a. Al-Qur'an Surat Ali-Imran ayat 76 disebutkan¹⁷:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya: *(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya, dan bertakwa,*

- b. Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1 menjelaskan¹⁸:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ
إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman,*

¹⁶Gemala Dewi, Dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Cet. 5, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h. 45.

¹⁷Departemen Agama RI, *Al-Qur'anul karim Terjemahan dan tajwid*, (Surakarta: Az-Ziyadah, 2014), h. 59.

¹⁸Departemen Agama RI, *Al-Qur'anul karim Terjemahan dan tajwid*, (Surakarta: Az-Ziyadah, 2014), h. 106.

penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagi kalian binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepada kalian. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kalian sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Berdasarkan ayat tersebut dapat dipahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib. Maksudnya bahwa kita sebagai orang-orang yang beriman dan bertaqwa kepada Allah SWT. Kita harus memenuhi akad-akad yang telah Allah tentukan seperti dalam jual beli harus terpenuhi dulu akad-akadnya. Dan ketika kita sedang menunaikan ibadah haji kita berburu semua itu dilarang oleh Allah dan hasil berburunya haram apabila kita makan. Dan Allah sudah menetapkan hukum-hukum Allah atau ketetapan-ketetapan yang telah Allah perintahkan kepada umatnya. Akad merupakan perjanjian mencakup janji prasetia kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan

seseorang kepada sesamanya¹⁹.

c. Dalam kaidah fiqh dikemukakan yaitu:

الأصلُ في العَامةِ الإِباحةُ إلا أن يَدُلَّ دَليلٌ على
تَحريمِها

Artinya: *Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya*²⁰.

Maksud keridhaan tersebut yakni keridhaan dalam transaksi adalah merupakan prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridhaan kedua belah pihak.

3. Syarat Dan Rukun Akad

a. Syarat Akad

Menurut bahasa kata syarat berarti sesuatu yang menghendaki adanya sesuatu yang lain atau sebagai tanda. Menurut Abdul Karim Zaidan syarat adalah sesuatu yang tergantung kepadanya ada sesuatu yang

¹⁹ <https://suduthukum.com/2017/03/akad-dalam-hukum-islam.html>, diakses tanggal 23 juli 2019 pukul 10.00 WIB.

²⁰ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Cet. 6, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 10.

lain, dan berada di luar dari hakikat sesuatu itu²¹. Setiap pembentukan akad mempunyai syarat yang ditentukan oleh *syara'* yang harus disempurnakan, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam²²:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat ini meliputi syarat dalam *shighat, aqid*, maupun objek akad.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad, bukan dalam akad lainnya. Misalnya, seperti syarat saksi dalam akad nikah, syarat penyerahan barang dalam akad-akad kebendaan (*hibah, ijarah, gadai dan lain-lain*)²³.

Menurut Fathurrahman Djamil, bahwa ada 4 syarat akad yaitu syarat terjadinya akad (*syuruth al-in'iqad*), syarat sah akad (*syuruth al-shihhah*), syarat

²¹ Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, Cet 5, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 64.

²² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah., Op. Cit.*, h. 49.

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 151.

pelaksanaan akad (*syuruth an-nafidz*) dan syarat kepastian hukum (*syuruth al-iltizam*)²⁴.

a) Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad (kontrak), yaitu terbagi menjadi syarat umum dan syarat khusus. Yang termaksud syarat umum yaitu rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad, objek akad, objek tersebut bermanfaat dan tidak dilarang oleh *syara'*. Yang dimaksud dengan 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 (*aqd al-jawaz*) dan keharusan penyerahan barang/objek pada *al-uqud al-ainiyyah*²⁵.

b) Syarat sahnya akad

Menurut ulama Hanafiah, sebagaimana yang

²⁴ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Snar Garfika, 2012), h. 40

²⁵ *Ibid.*, h. 41.

dikutip Prof. Dr. Fathurrahman Djamil, syarat sahnya akad, apabila terhindar dari 6 (enam) hal, yaitu : *Al-Jahalah* (ketidakjelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung atau peanggung jawab, *Al-Ikrah* (keterpaksaan), *Attauqit* (pembatasan waktu), *Al-Gharar* (ada unsur kemudharatan), *Al-Syarthu al-Fasid* (syarat-syarat yang rusak seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah.

c) Syarat Pelaksanaan Akad

Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad, yaitu (1) adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (*al-wilayah*) untuk mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan. (2) pada barang atau jasa

tersebut tidak terdapat hak orang lain²⁶.

d) Syarat Kepastian Hukum atau Kekuatan Hukum

Suatu akad baru mempunyai kekuatan mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar*²⁷.

Khiyar adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukannya²⁸.

Berdasarkan uraian diatas syarat akad mencakup, syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat Pelaksanaan akad, syarat kepastian hukum.

b. Rukun Akad

Rukun adalah kata mufrad dari kata jamak *arkaa*, artinya asas atau sendi atau tiang, yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidak sahnya (apabila ditinggalkan) sesuatu pekerjaan dan sesuatu

²⁶ Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Genta Press,2008), H. 9

²⁷ *Ibid.*, H. 10.

²⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku II Tentang Akad, Bab 1 Pasal 20 butir (8).

itu termasuk didalam pekerjaan itu²⁹. Sedangkan menurut Jumhur ulama fiqih, rukun adalah sesuatu tergantung sesuatu yang lain atasnya, tetapi tidak harus berada pada esensi sesuatu tersebut³⁰. Jadi yang dimaksud dengan rukun adalah sesuatu unsur penting yang menyebabkan adanya suatu pekerjaan atas pekerjaan yang lain. Menurut kompilasi hukum ekonomi syari'ah, rukun akad ada 4 yaitu:

- 1) Pihak-pihak yang berakad
- 2) Objek akad
- 3) Tujuan pokok akad
- 4) Kesepakatan³¹

Pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan³²

²⁹M. Abdul Mujieb, Dkk, *Kamus Istilah Fiqh*, Cet Ke 3, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2002), h. 30.

³⁰Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh 1*, (Jakarta:Logo Publishing House, 1996), h. 264.

³¹Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku II Tentang Akad, Bab III Pasal 22.

³² Kecakapan hukum adalah kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan yang dianggap sah secara hukum³². Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku I Tentang Subyek Hukum Dan Amwal, Bab I Pasal 1 ayat 3

dalam melaksanakan perbuatan hukum³³. Dalam istilah ushul fiqh, orang yang mempunyai kecakapan bertindak disebut dengan *ahliyat al-ada*, namun ada beberapa faktor yang menjadi penghalang seseorang melakukan perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah). Menurut Ahmad Azhar Basyir, ada beberapa hal seseorang terhalang untuk melakukan perbuatan hukum³⁴, diantaranya yaitu: gila, rusak akal (seperti gila), mabuk, tidur, pingsan, pemboros, dungu dan utang.

Objek akad dipahami adalah *amwal*³⁵ atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak³⁶. Menurut abd. Shomad, objek akad harus mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:

1) Harus menurut *syara'*

³³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku II Tentang Akad, Bab III Pasal 23.

³⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Perikatan Islam Di Indonesia*, *loc.cit*, h. 32.

³⁵ Amwal adalah benda yang dapat dimiliki, dikuasai, atau diusahakan dan dialihkan, baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud, baik benda terdaftar maupun tidak terdaftar, baik benda yang bergerak maupun tidak bergerak, dan hak yang mempunyai nilai ekonomis. Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku I Tentang Subyek Hukum Dan Amwal, Bab I Pasal 1 ayat 3

³⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku II Tentang Akad, Bab III Pasal 24.

- 2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- 3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa sendiri
- 4) Dapat diserahterimakan (berada dalam kekuasaannya)
- 5) Dengan harga jelas

Tujuan akad harus memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.³⁷

Kesepakatan yang dimaksud ialah kesepakatan melakukan akad (*sighat al-'aqd*). *sighat al-'aqd* adalah cara pengikatan diri yang dilakukan dalam akad. *sighat al-'aqd* biasanya diwujudkan dalam bentuk ijab dan kabul. Menurut Ahmad Azhar Basyir, *sighat al-'aqd* dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan atau isyarat yang memberikan pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan kabul dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan kabul³⁸.

³⁷ Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Buku II Tentang Akad, Bab III Pasal 25.

³⁸ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, *Op.Cit*, h. 28.

Ulama fiqih memiliki perbedaan pendapat dalam menentukan rukun. Menurut Hendi Suhendi³⁹, rukun akad yaitu sebagai berikut:

- 1) *Aqid* , ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri suatu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang.
- 2) *Ma'qud alaih*, ialah benda-benda yang diakadkan
- 3) *Maudhu al-'aqd*, ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad.
- 4) *Sighat al-., aqd* ialah ijab dan kabul.

Menurut Hendi Suhendi, hal-hal yang harus diperhatikan dalam pernyataan *Sighat al-'aqd (ijab dan kabul)* adalah sebagai berikut⁴⁰:

- 1) *Sighat al-'aqd (ijab dan kabul)* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam *Sighat al-'aqd (ijab dan kabul)* harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian.

³⁹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah., Op. Cit*, h. 57.

⁴⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah., Op. Cit*, h. 58.

- 2) Harus bersesuaian antara *Sighat al-'aqd* (*ijab* dan *kabul*). Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafadz. Adanya kesalahan dalam *Sighat al-'aqd* (*ijab* dan *kabul*) akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh agama Islam karena bertentangan dengan *ishlah* diantara manusia.
- 3) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam jual-beli harus saling merelakan.

Berdasarkan uraian di atas rukun akad mencakup, orang yang berakad, benda yang diakadkan, tujuan atau maksud pokok mengadakan akad, *ijab* dan *kabul*.

4. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu bisa dibagi jika dilihat dari berbagai segi. Berikut ini akan diuraikan akad dilihat dari segi keabsahan menurut

syara', maka akad terbagi menjadi dua⁴¹, yaitu:

a. Akad sah

Akad sah yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat- syaratnya. Hukum dari akad sah ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad. Akad sah ini dibagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam yaitu :

- 1) Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Akad *mauquf*, yaitu akad dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuatan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang telah *mumayyiz*.

b. Akad tidak sah

⁴¹ Abdul Rahman Ghazaly., Dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 55

Akad tidak sah yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Kemudian ulama Hanafiyah membagi akad tidak sah ini menjadi dua macam, yaitu akad yang batil dan akad yang fasid. Suatu akad dikatakan batil apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari *syara'*. Sedangkan akad fasid adalah akad yang memenuhi persyaratan dan rukun, tetapi dilarang oleh *syara'* seperti menjual barang yang tidak diketahui sehingga dapat menimbulkan percekocokan⁴².

Selain dilihat dari segi keabsahan menurut *syara'*, dapat juga dilihat dari segi penamaannya yang menurut para ulama fiqih terbagi menjadi dua

macam⁴³, yaitu:

⁴² Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 59.

⁴³ Tengku Muhammad Habsi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 93.

- a. *Al-uqud al-musammah*, yaitu akad-akad yang ditentukan nama-namanya oleh *syara'* serta dijelaskan hukum-hukumnya, seperti upah-mengupah, sewa-menyewa, perserikatan, *wakalah*, *hibah* dan lainnya.
- b. *Al-uqud ghair al-musammah*, yaitu akad-akad yang penanamannya dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka di sepanjang zaman dan tempat.

Kemudian jika ditinjau dari perwujudan akad, maka dapat dibagi menjadi dua keadaan⁴⁴, yaitu :

- a. Dalam keadaan *muwadha'ah (taljiah)*, yaitu kesepakatan dua orang secara rahasia untuk mengumumkan apa yang tidak sebenarnya. Hal ini, ada tiga bentuk yaitu : Bersepakat secara rahasia sebelum melakukan akad. *Mu'awadlah* terhadap benda yang digunakan untuk akad. *Mu'wadlah* pada pelaku.

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah. Op. Cit*, h. 51.

- b. *Hazl* yaitu ucapan-ucapan yang dikatakan secara main-main, mengolok-olok (*istihza*) yang tidak dikehendaknya adanya akibat hukum dari akad tersebut⁴⁵.

5. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara yang berakad ini terjadi karena sesudah adanya akad. Tidak mungkin terjadi berakhir atau putusnya akad sebelum terjadinya akad. Dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak berpengaruh sama dengan anak yang lahir dalam keadaan meninggal. Akad yang putus adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*. Dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang datang yang tidak kita kehendaki, dinamakan *infasakh*⁴⁶.

Menurut ulama fiqih, akad dapat berakhir apabila :

⁴⁵ Oni Sahroni Dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), h. 58.

⁴⁶ Tengku Muhammad Habsi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Op.Cit, h. 89.

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika :
 - 1) Fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi. Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
 - 2) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
 - 3) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia⁴⁷. Dalam hubungan ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bisa berakhir karena wafatnya salah satu pihak

⁴⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat, Op. Cit.*, h. 169.

yang berakad diantaranya adalah akad upah mengupah atau sewa menyewa, *ar-rah*n, *al-kafalah*, dan lain sebagainya.

Berakhirnya atau putusnya suatu akad pada umumnya dikarenakan waktu yang telah ditentukan berakhir, adanya pembatalan dari salah satu pihak, disebabkan tidak terpenuhi salah satu syarat dalam akad dan disebabkan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.

B. Kepemilikan

1. Pengertian Kepemilikan

Secara etimologi, kata milik berasal dari bahasa Arab *al-milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-Milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Milik juga berarti hubungan seseorang dengan suatu harta benda yang diakui oleh *syara'*, yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap

harta itu, kecuali ada halangan *syara*⁴⁸

Secara terminologis, *al-milk* yaitu pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu (sesuai dengan keinginannya), selama tidak ada halangan *syara*⁴⁹.

Menurut para *fuqaha*, Kamaluddin Ibnu Al-Humam yang dikutip oleh Muhammad Abu Zahrah memberikan definisi sebagai berikut: milik adalah suatu kemampuan untuk melakukan *tasarruf* sejak awal kecuali karena adanya penghalang⁵⁰.

Menurut Abu Zahrah sendiri lebih cenderung kepada definisi yang dikemukakan oleh ulama-ulama Malikiyah antara lain *Al-Qarafi* dalam *al-furuq*: sesungguhnya hak milik itu adalah penguasaan seseorang berdasarkan *syara*' dengan dirinya sendiri atau dengan melalui wakil untuk mengambil manfaat terhadap barang dan mengambil imbalan atau penguasaan untuk

⁴⁸ Mardani, *hukum bisnis syariah*, *Op. Cit.*, h. 113.

⁴⁹ Nasrun haroen, *fiqh muamalah*, Cet ke 2, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 21.

⁵⁰ Ahmad wardi muslich, *fiqh muamalat*, *Op. Cit.*, h. 69

mengambil manfaat saja⁵¹.

Wahbah Zuhaili mengemukakan definisi hak milik adalah suatu *ikhtishas* (kekhususan) terhadap sesuatu yang dapat mencegah orang lain untuk menguasainya, dan memungkinkan pemiliknya untuk melakukan *tasaruf* terhadap sesuatu tersebut sejak awal kecuali ada penghalang *syar'i*⁵².

Maka kepemilikan adalah hubungan antara harta dan manusia yang didalamnya boleh diambil kemanfaatannya dan memungkinkan untuk bertindak dalam hukum terhadap benda tersebut menurut cara-cara yang dibenarkan dan tidak bertentangan dengan *syara'*,

a. Pandangan Islam Tentang Kepemilikan

Dalam ekonomi Islam, pemilik hakiki hanya pada Allah, sebagaimana firman-Nya dalam Al-Qur'an Surat an-Nur ayat 33

⁵¹ *Ibid.*, h. 70.

⁵² *Ibid.*, h.71.

وَلَيْسَتَغْفِبِ الَّذِينَ لَا يَجِدُونَ نِكَاحًا حَتَّىٰ يُغْنِيَهُمُ اللَّهُ مِنْ
 فَضْلِهِ وَالَّذِينَ يَبْتِغُونَ الْكِتَابَ مِمَّا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ
 فَكَاتِبُوهُمْ إِنْ عَلِمْتُمْ فِيهِمْ خَيْرًا وَآتُوهُمْ مِنْ مَالِ اللَّهِ
 الَّذِي آتَاكُمْ وَلَا تُكْرَهُوا فَتَيَاتِكُمْ عَلَى الْبِغَاءِ إِنْ أَرَدْنَ
 تَحَصُّنًا لِنَبْتَعُوهُنَّ عَرْضَ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَمَنْ يُكْرِهُنَّ فَإِنَّ
 اللَّهَ مِنْ بَعْدِ إِكْرَاهِهِنَّ غَفُورٌ رَحِيمٌ

Artinya: *Dan orang-orang yang tidak mampu kawin, hendaklah menjaga kesucian (diri)nya, sehingga Allah memampukan mereka dengan karunia-Nya. Dan budak-budak yang kalian miliki yang menginginkan perjanjian, hendaklah kalian buat perjanjian dengan mereka, jika kalian mengetahui ada kebaikan pada mereka, dan berikanlah kepada mereka sebagian dari harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepada kalian. Dan janganlah kalian paksa budak-budak wanita kalian untuk melakukan pelacuran, sedangkan mereka sendiri menginginkan kesucian, karena kalian hendak mencari keuntungan duniawi. Dan barang siapa yang memaksa mereka, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang (kepada mereka) sesudah mereka dipaksa (itu).*

Allah adalah pemilik mutlak (absolut),
 sedangkan manusia memegang hak milik relatif.
 Artinya, manusia hanyalah sebagai penerima titipan
 yang harus mempertanggung jawabkannya kepada

Allah⁵³. Allah menciptakan harta kekayaan untuk dicari, dimiliki, dan kemudian digunakan untuk kesejahteraan manusia. Kekayaan adalah alat pendukung hidup manusia, oleh sebab itu setiap manusia memiliki bagian dan hak untuk memilikinya. Kepemilikan itu dianggap baik dan diberkahi Allah SWT apabila tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan oleh-Nya dan aturan perundang-undangan yang berlaku⁵⁴.

2. Macam-Macam Kepemilikan

a. Kepemilikan individu

kepemilikan individu adalah izin dari Allah SWT yang memungkinkan siapa saja untuk memanfaatkan zat maupun kegunaan suatu barang serta memperoleh kompensasi, baik karena barangnya diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewakan ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya

⁵³ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah, Op.Cit*, h. 114.

⁵⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2016), h. 49.

seperti dibeli dari barang tersebut⁵⁵

b. Kepemilikan Umum

Kepemilikan Umum adalah izin dari syariat kepada masyarakat secara bersama-sama memanfaatkan sumber daya lain. Ini berupa barang-barang yang mutlak diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari, seperti, air, api (bahan bakar, listrik, gas). Barang yang tidak mungkin dimiliki individu, seperti, sungai, danau, dan jalan. Syariat melarang sumber daya seperti ini dikuasai oleh seseorang atau sekelompok kecil orang.

c. Kepemilikan Negara

Kepemilikan Negara adalah harta yang merupakan hak seluruh kaum muslimin yang pengelolaannya menjadi wewenang *khalifah*. Yang termasuk milik negara di antaranya: harta *ghanimah* (rampasan perang), *fa'i* (harta kaum muslimin yang berasal dari kaum kafir yang disebabkan oleh kepanikan dan

⁵⁵ Hanafi Mamduh, *Manajemen Keuangan*, (Yogyakarta: Pustaka Rizky, 2002), h. 32.

ketakutan tanpa mengerahkan pasukan). Harta yang tidak memiliki ahli waris, dan tanah hak milik negara⁵⁶.

d. Kepemilikan Mutlak

Kepemilikan hakiki semua kekayaan di dalam semesta ini adalah Allah SWT⁵⁷.

e. Kepemilikan relatif

Kepemilikan relatif adalah kepemilikan manusia diakui secara *de jure* karena Allah sendiri yang mengaruniakan kepadanya kekayaan itu dan dia yang mengakui kepemilikan tersebut⁵⁸.

3. Sebab Kepemilikan

Menurut Fathurrahman Djamil, sebab-sebab kepemilikan sebagai berikut⁵⁹:

a. Bekerja (amal/kasab), yang dimaksud dengan bekerja

⁵⁶ Muhammad Djakfar, *Etika Bisnis*, (Jakarta: Penebar Plus, 2012), h. 28

⁵⁷ *Ibid.*, h. 29

⁵⁸ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah, Op.Cit.* h. 120.

⁵⁹ Fathurrahman djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan Islam*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h. 209.

adalah menghidupkan tanah mati, menggali kandungan bumi, berburu.

- b. Transaksi (*akad*), baik transaksi pertukaran (*mu'awadhah*) maupun transaksi yang berbentuk percampuran (*mukhtalith*)
- c. Warisan
- d. Nasional aset-aset
- e. Pemberian negara/pemberian sukarela

Para ulama fiqh menyatakan bahwa ada 4 cara kepemilikan harta yang disyariatkan oleh Islam yaitu:

- a. Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam Islam disebut harta yang mubah, contohnya bebatuan di sungai yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum. Apabila seseorang yang mengambil batu dan pasir dari sungai itu dan membawanya kerumah, maka batu dan pasir itu menjadi miliknya, dan orang lain tidak boleh mengambil batu dan pasir yang telah ia kuasai itu. Atau seseorang menangkap ikan dilaut lepas dan

membawanya pulang. Batu, pasir, dan ikan yang telah ia kuasai itu boleh ia perjualbelikan, boleh ia sedekahnya kepada orang lain dan boleh digunakan sendiri, karena batu, pasir, dan ikan itu telah menjadi miliknya⁶⁰.

Penguasaan terhadap harta yang mubah dalam fiqh Islam mempunyai arti yang khusus, merupakan asal dari suatu pemilikan tanpa adanya ganti rugi. Artinya penguasaan seseorang terhadap harta mubah merupakan milik awal, tanpa didahului oleh pemilikan sebelumnya. Maka beda dengan pemilikan melalui transaksi. Dalam transaksi seseorang telah memiliki terlebih dahulu suatu harta, baru kemudian ia gunakan miliknya itu untuk mendapatkan harta lain yang boleh ia miliki. Misalnya, dalam jual beli seseorang telah terlebih dahulu memiliki uang, atau yang secara hukum dikatakan memiliki uang. Kemudian ia beli sebuah mobil, maka mobil itu ia

⁶⁰ Abdul Rahman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat, Op.Cit*, h. 48.

miliki berdasarkan uang yang telah ia miliki sebelumnya. Dalam memiliki suatu yang mubah tidak demikian halnya, karena seseorang hanya mengambil sesuatu yang ia miliki dari harta mubah itu, tanpa mengimbalkannya dengan harta yang lain dan tidak ada penghalang untuk usaha memilikinya⁶¹. Inilah yang dimaksud para ulama fiqh sebagai pemilikan asal/awal. Cara pemilikan harta ini disebut juga dengan istilah *ihraz al-mubahat*, yaitu memiliki sesuatu yang boleh dimiliki atau menempatkan sesuatu yang boleh dimiliki di suatu tempat yang dimiliki⁶².

- b. Melalui suatu transaksi yang ia lakukan dengan orang atau suatu lembaga hukum, seperti jual beli, hibah, dan wakaf. cara pemilikan harta ini disebut dengan *al-'aqad* yaitu transaksi⁶³
- c. Melalui peninggalan seseorang, seperti menerima

⁶¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Op. Cit, h. 94.

⁶² Abdul Rahman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat*, Op.Cit, h. 49.

⁶³ Lukman hakim, *prinsip-prinsip ekonomi Islam*, (Surakarta: Erlangga, 2012), h. 58.

harta warisan dari ahli warisnya yang telah wafat⁶⁴. Cara pemilikan harta ini disebut dengan *al-khalafiyah* (pewarisan) yang merupakan perpindahan hak milik yang sifatnya memaksa, artinya tidak perlu menunggu kesediaan ahli waris⁶⁵.

- d. Hasil/buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, hasil itu datang secara alami, seperti buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir, dan bulu domba atau melalui suatu usaha pemilikannya, seperti hasil usahanya sebagai pekerja, atau keuntungan dagang yang diperoleh seorang pedagang. Cara pemilikan harta ini disebut dengan *al-tawallud min al-mamluk* (berkembang biak). Pemilikan harta harus didapatkan dengan usaha atau amal atau mata pencarian yang halal. Dilarang mencari harta, berusaha dan bekerja melupakan kematian, melupakan dzikrullah, melupakan salat dan zakat. Dilarang menempuh harta dengan usaha yang haram. Seperti kegiatan *riba'*,

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Op. Cit, h. 101.

⁶⁵ *Ibid.*, h. 102.

perjudian, jual beli barang haram, mencuri dan sejenis curang dalam takaran dan timbangan dan cara-cara yang batil yang merugikan⁶⁶. Seperti yang dijelaskan oleh Allah dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 267:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ
وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ
تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ
اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usaha kalian yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kalian. Dan janganlah kalian memilih yang buruk-buruk, lalu kalian nafkahkan darinya, padahal kalian sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Mahakaya lagi Maha Terpuji.*

Al-Qur'an Surat Al-Muthafifin ayat 1-6:

وَيٰٓأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا كُنْتُمْ عَلَى النَّاسِ
يَسْتَوْفُونَ (٢) وَإِذَا كَالُوهُمْ أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ (٣)

⁶⁶ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet Ke 1 (Jakarta: Sinargrafika, 2013), h. 181.

أَلَا يَظُنُّ أُولَئِكَ أَنَّهُمْ مَبْعُوثُونَ (٤) لِيَوْمٍ عَظِيمٍ (٥)
 يَوْمَ يَقُومُ النَّاسُ لِرَبِّ الْعَالَمِينَ (٦)

Artinya: Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang, (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi, dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi. Tidakkah orang-orang itu yakin, bahwa sesungguhnya mereka akan dibangkitkan, pada suatu hari yang besar, (yaitu) hari (ketika) manusia berdiri menghadap Tuhan semesta alam?

C. Penjelasan umum Mengenai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya,

berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana,

sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara dan mendorong iklim investasi asing

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan

prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Untuk itu, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan

permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman terdiri dari 167 Pasal yang telah disahkan Presiden pada tanggal 12 Januari 2011. Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah pendapat negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan

yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Perumahan dan kawasan permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Di samping itu, juga dilakukan pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dilakukan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan

penghidupan masyarakat penghuni perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki, dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan