

**UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI (TINJAUAN
ANTARA HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN
HUKUM POSITIF)**

TESIS

**Oleh:
H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.
1402541243**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
PASCASARJANA
BANJARMASIN
2020**

**UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI (TINJAUAN
ANTARA HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN
HUKUM POSITIF)**

TESIS

**Oleh:
H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.
1402541243**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
PASCASARJANA
BANJARMASIN
2020**

**UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI (TINJAUAN
ANTARA HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN
HUKUM POSITIF)**

TESIS

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Menyelesaikan Program Magister
Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh:
H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.
1402541243**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
PASCASARJANA
HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.

NIM : 1402541243

Tempat/Tgl.Lahir : Telaga Langsat, 14 Oktober 1983

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul: "*Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai (Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif)*" adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 10 Januari 2020

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.

PERSETUJUAN TESIS

**UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI (TINJAUAN
ANTARA HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN
HUKUM POSITIF)**

Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

**H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.
1402541243**

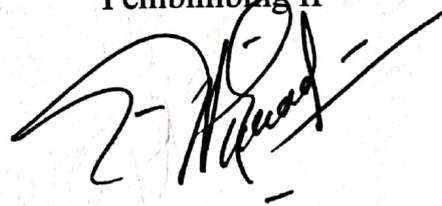
Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
dapat diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Prof. Dr. H. M. Fahmi Al-Amruzi, M. Hum
Tanggal 13 Januari 2020

Pembimbing II



Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum
Tanggal 13 Januari 2020

PENGESAHAN TESIS

**UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI (TINJAUAN
ANTARA HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN
HUKUM POSITIF)**

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH

**H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.
1402541243**

Telah Diajukan pada Dewan Penguji
Pada: Hari Jum'at, Tanggal: 17 Januari 2020

Dewan Penguji

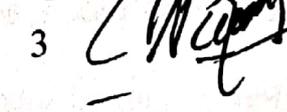
Nama

1. Prof. Dr. H. Saifuddin Sabda, M.Pd.
(Ketua)
2. Prof. Dr. H. M. Fahmi Al-Amruzi, M.Hum.
(Anggota)
3. Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum
(Anggota)
4. Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag
(Sekretaris/Anggota)

Tanda Tangan

1 

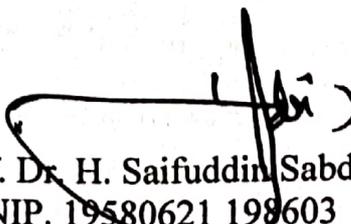
2 

3 

4 

Mengetahui,

Direktur


Prof. Dr. H. Saifuddin Sabda, M.Pd.
NIP. 19580621 198603 1 001

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ

سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

Dengan nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt. karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul: “*Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai (Tinjauan Antara Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif)*”. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada semulia-mulia sekalian Nabi dan Rasul, yaitu Penghulu kita Nabi Muhammad saw beserta para sahabat, kerabat serta orang-orang yang istiqamah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini tidak ada kata yang tertulis selain ungkapan rasa syukur dan ucapan terima kasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama pembuatan tesis ini. Ucapan terima kasih ini terutama penulis haturkan kepada yang terhormat:

1. Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul tesis ini.
2. Ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah beserta Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan staf Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan pelayanan terbaik hingga selesainya tesis ini.

3. Bapak Prof. Dr. H. M. Fahmi Al-Amruzi, M. Hum., selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum. selaku Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan karya tulis ini.
4. Perpustakaan pusat UIN Antasari Banjarmasin dan Perpustakaan Pascasarjana beserta semua karyawan dan karyawan yang banyak membantu penulis dalam melengkapi yang diperlukan.
5. Ayah, Ibu dan Istri, terima kasih atas bantuan, dukungan, semangat serta doa yang tiada henti untukku, sehingga dapat menyelesaikan kuliah S2 Hukum Ekonomi Syariah UIN Antasari ini.
6. Seluruh Dosen Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin atas bimbingan dan asuhan akademik selama proses perkuliahan penulis hingga sekarang.
7. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhirnya penulis berharap agar tesis ini bermanfaat untuk kita semua terutama bagi penulis, atas segala bantuan dan bimbingan tersebut penulis berdo'a semoga Allah swt berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda di sisi-Nya, *Amin Ya Rabbal 'alamin*.

Banjarmasin, 10 Januari 2020

Penulis



UNTUNG RAKHMAT WIJAYA, LC.
NIM. 1402541243

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN JUDUL.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
PERSETUJUAN TESIS	v
PENGESAHAN TESIS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Definisi Istilah	12
F. Penelitian Terdahulu.....	13
G. Kerangka Teori.....	14
H. Metode Penelitian.....	33
I. Sistematika Penulisan.....	36
BAB II HAK PAKAI, PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI	
A. Hak Pakai.....	39
B. Pelepasan Hak	54
C. Ganti Rugi (Kompensasi).....	67
BAB III UANG GANTI PELEPASAN HAK PAKAI DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM POSITIF	
A. Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai dalam Hukum Ekonomi Syari'ah	85
B. Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai dalam Hukum Positif.....	106
BAB IV ANALISIS TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM POSITIF TERHADAP UANG GANTI DALAM PELEPASAN HAK PAKAI	
A. Aplikasi (Penerapan) Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif.....	124

B.	Persamaan dan Perbedaan Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai Ditinjau Berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif.....	142
C.	Implikasi Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif terhadap Uang Ganti pelepasan Hak Pakai	150
BAB V	PENUTUP	153
A.	Kesimpulan.....	153
B.	Saran-saran	155
	DAFTAR PUSTAKA	157
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	
	DAFTAR TERJEMAH.....	164
	KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARI'AH.....	167
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	172

DAFTAR TRANSLITERASI

Transliterasi yang dipakai dalam pedoman penulisan tesis ini adalah pedoman Transliterasi Arab-Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988:

No.	Huruf Arab	Huruf Latin	No.	Huruf Arab	Huruf Latin
1	ا	A	16	ط	Th
2	ب	B	17	ظ	Zh
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ts	19	غ	Gh
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	<u>H</u>	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Dz	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	‘
14	ص	Sh	29	ي	Y
15	ض	Dh			

Mad dan Diftong

- | | | | |
|--------------------|---------|-------|------|
| 1. Fathah panjang | : A /a | 4. أو | : Aw |
| 2. Kasrah | : I / i | 5. أي | : Ay |
| 3. Dhammah panjang | : U / u | | |

Catatan:

1. Konsonan yang bersyahaddah dtulis dengan rangkap

Misalnya: ربنا ditulis *rabbana*

2. Vokal panjang (mad):

Fathah (baris diatas) ditulis a, *kasrah* (baris di bawah) ditulis i, serta *dammah* (baris di depan) ditulis dengan u. Misalnya; القارعة ditulis *al-qari'ah*, المساكين ditulis *al-masakin*, المفلحون ditulis *al-muflihun*

3. Kata Sandang Alif + Lam(ال)

Bila diikuti huruf qamariyah ditulis *al-*, misalnya الكافرون ditulis *al-kafirun*.

Sedangkan, bila diikuti oleh huruf syamsiyah, huruf *Lam* diganti dengan huruf yang mengikutinya, misalnya; الرجال ditulis *ar-rijal*

4. *Ta' marbutah* (ة)

Bila terletak diakhir kalimat, ditulis h, mislanya البقرة ditulis *al-baqarah*. Bila ditengah kalimat ditulis t, misalnya; زكاة المال ditulis *zakat al-mal* atau سورة النساء ditulis *surat al-Nisa*

5. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya, Misalnya;

وهو خير الرازقين ditulis *wa huwa khair ar-Raziqin*

ABSTRAK

H. Untung Rakhmat Wijaya, Lc.: *Uang Ganti Pelepasan Hak Pakai (Tinjauan Antara Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif)*, di bawah bimbingan Pembimbing I: Prof. Dr. H. M. Fahmi Al- Amruzi, M.Hum dan Pembimbing II: Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum, pada Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin 2020.

Beranjak dari adanya pelepasan hak Pakai toko/kios/outlet milik Pemerintah Daerah oleh pemegang Hak Pakai di tengah masyarakat, yang dalam praktiknya menggunakan akad jual beli padahal status toko/kios/outlet tersebut bukan hak milik dari pemegang Hak Pakai. Hak Pakai ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah merupakan permasalahan *ijārah* sehingga biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh hak pakai itu merupakan biaya sewa. Dengan terjadinya pelepasan hak pakai disertai uang ganti tersebut, menjadikan praktik ekonomi ini sebagai preseden dalam aplikasi hukum ekonomi syariah.

Penelitian ini difokuskan pada ketentuan uang ganti pelepasan hak pakai dalam hukum ekonomi syariah dan hukum positif, kemudian persamaan dan perbedaan kedua tinjauan hukum tersebut terhadap uang ganti pelepasan hak pakai dan implikasi dari hukum ekonomi syariah dan hukum positif pada uang ganti pelepasan hak pakai. Penelitian ini merupakan penelitian hukum *empiris*, bersifat *deskriptif kualitatif*. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kepustakaan dan yuridis normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan bersumber dari (3) jenis bahan hukum, pertama bahan hukum primer seperti regulasi diantara UUPA, kedua bahan hukum sekunder seperti kitab-kitab fiqh dan buku-buku terkait *Khuluw*, dan bahan hukum tersier seperti kamus-kamus. Pengumpulan dengan menggunakan teknik kepustakaan dan analisisnya menggunakan metode kualitatif.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa uang pelepasan Hak Pakai atau praktik *Khuluw* dalam tinjauan hukum ekonomi syariah harus dilakukan dengan akad *Ijārah*. Sedangkan tinjauan dari perspektif hukum positif, praktik *Khuluw* diperbolehkan berdasarkan ketentuan hukum tentang hak pakai. Persamaan dari kedua hukum tersebut adalah bahwa tidak ada ketentuan mengenai besaran dan takaran uang ganti dalam praktik *Khuluw* dari penyewa kedua kepada pemegang Hak Pakai sedangkan perbedaan antara hukum ekonomi syariah dan hukum positif, diantaranya yaitu kepastian hukum praktik *Khuluw* dalam hukum ekonomi syariah masih belum kuat sedangkan dalam hukum positif pelepasan Hak Pakai memang diatur, dan tatacara pelepasan Hak Pakai dalam hukum ekonomi syariah dilakukan secara mudah sedangkan dalam hukum positif dilaksanakan dengan banyak prosuder. Adapun implikasi hukum ekonomi syariah dan hukum positif terhadap aplikasi uang ganti pelepasan Hak Pakai menjadikan praktik *Khuluw* dengan akad jual beli bukan praktik ekonomi yang berdasarkan ketentuan hukum ekonomi syariah, karena itu diperlukan penyempurnaan hukum baik dalam hukum ekonomi syariah maupun hukum positif.

Kata Kunci: *Uang Ganti, Pelepasan Hak, Hak Pakai*