BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dengan penduduk yang semakin bertambah, masalah penyediaan tempat bermukim (pemukiman) menjadi sesuatu yang sangat mendesak, khususnya untuk pulau Jawa. Perumahan hanya salah satu unsur dari kata pemukiman. Dengan membayangkan pulau Jawa pada tahun 2000, keadaannya bisa dilukiskan sebagai suatu pulau yang *semi kota* (semi urban) dan *semi desa* (semi rural). Kepadatan penduduknya akan berjejal memenuhi pusat-pusat metropolitan seperti Jakarta dan Surabaya. Menurut perkiraan ahli demografi kita yang terkemuka, Prof. N. Iskandar, pada tahun 2000 di antara penduduk Indonesia yang melebihi 250 juta jiwa, tidak kurang dari 50 juta jiwa akan tinggal di lingkungan perkotaan yang paling padat, yang berarti 22 persen dari jumlah total penduduk. (Ninik Widiyanti S., 1987: 226).

Pembangunan rumah tak mampu berpacu dengan pesatnya pertambahan penduduk, khususnya penyediaan rumah-rumah bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan sebagian penduduk. Pesatnya arus urbanisasi telah membawa akibat makin meluasnya **kantong-kantong**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

gelandangan dan **kampung-kampung** miskin di tengah dan pinggiran kota-kota besar, dimana pada lingkungan termasuk masyarakat berpenghasilan rendah tinggal dalam **perumahan** yang jauh di bawah tingkat yang layak.

Yang menjadi kendala dalam hal ini ialah kelangkaan tanah dan makin meningkatnya harga tanah untuk perumahan. Dengan pesatnya kenaikan jumlah penduduk dan meluasnya industrialisasi di kota-kota metropolitan, permintaan akan tanah pasti akan terus meningkat dalam tahun-tahun mendatang. Hal ini menuntut agar dilakukannya pembagian lingkungan daerah (zoning) dan perencanaan tata ruang (spatial planning) sebab kalau tidak, permintaan yang terus meningkat itu akan berakibat tidak terkendalinya harga tanah.

Kebutuhan akan pemilikan perumahan di Indonesia sebenarnya cukup banyak, dan menjadi permasalahan yang besar dan terus meningkat, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan. Alternatif lain oleh pemerintah dalam mengusahakan pemenuhan kebutuhan pemilikan rumah sederhana tipe kecil adalah *rumah flat*. Rumah flat (rumah susun) dinilai banyak peminatnya dari kalangan kelas menengah ke bawah. Karena dengan melonjaknya harga tanah dan kebutuhan perumahan, tanah yang ada dimanfaatkan untuk perumahan bersama-sama yang enak dipandang dari segi tata kota maupun kesehatan,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan harga yang relatip murah.

Mengingat pentingnya kebutuhan akan pemilikan tanah untuk perumahan yang bisa dimanfaatkan bersama-sama secara adil baik dari segi pemilikan maupun dari segi pemanfaatannya agar tidak terjadi sesuatu dikemudian hari, maka perlu adanya batasan-batasan dalam tata aturan pemilikan rumah flat (rumah susun) dalam rangka untuk menjadi hak milik pribadi yang pada dasarnya berasal dari hak milik bersama.

Dalam hal ini Islam telah mengaturnya, sebagaimana dalam surat al-Maidah, ayat; 2:

وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان

(المائدة، ٢)

"Tolong-menolonglah kamu dalam hal kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolonglah kamu dalam berbuat dosa dan pelanggaran."

Ayat Al Qur'an surat al-Maidah yang memerintahkan umat Islam saling tolong menolong berbuat kebaikan dapat menjadi dasar umum hak milik bersama, sebab hak milik bersama merupakan salah satu bentuk pelaksanaan perintah tolong menolong berbuat kebaikan dalam bidang kehidupan.

Sementara diketahui bahwa tata aturan pemilikan rumah susun ini, jika dilihat dari segi hukum Islam diperlukan adanya penelitian lapangan tentang cara-cara pemilikannya sekaligus ingin mengetahui lebih banyak tentang bagaimana pemanfaatannya, batas-batasnya,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembebanannya dan sebagainya.

urgensi dari penelitian ini sangat dibutuhkan, lebih-lebih dalam kepustakaan tidak dijumpai hasil penelitian seperti ini khususnya yang berkaitan dengan hukum Islam.

Berkaitan dengan paparan di atas, untuk membahas yang lebih sempurna tentang pemilikan *rumah susun* yang mereka lakukan serta bagaimana status hukumnya menurut pandangan hukum Islam, maka mutlak diperlukan data-data yang akurat dengan melakukan suatu penelitian melalui teknik serta metode tertentu.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan paparan pada latar belakang masalah tersebut di atas, dapat diketahui bahwa di dalamnya terdapat permasalahan yang akan dibahas secara rinci berdasarkan pada disiplin Ilmu Syari'ah, sebagaimana bertumpu pada pokok pembahasan yaitu: **"Pemilikan Rumah Susun oleh beberapa warga masyarakat di Kelurahan Menanggal Kodya Surabaya ditinjau dari segi hukum Islam."**

C. Pembatasan Masalah

Permasalahan yang telah dipaparkan di atas masih bersifat umum, sehingga perlu adanya pembatasan masalah agar dalam pembahasan selanjutnya dapat mengarah pada tujuan yang terencana. Adapun pembatasan masalah yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dimaksudkan adalah sebagai berikut:

Dari segi obyek : Rumah Susun (rumah flat).

Dari segi subyek : Perum Perumnas, Pemilik Rumah susun, dan aparat Kelurahan.

Dari segi tempat : Kelurahan Menanggal Kodya Surabaya.

Dari segi Waktu : Selama tahun 1995.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah di atas, selanjutnya diperlukan adanya rumusan masalah secara singkat sebagai kerangka operasional. Rumusan tersebut dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Sampai sejauh mana aturan pemilikan rumah susun di kelurahan Menanggal kodya Surabaya ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pemilikan rumah susun di kelurahan Menanggal kodya Surabaya ?

E. Tujuan Studi

Bertitik tolak dari pertanyaan-pertanyaan yang tercantum dalam perumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dipakai dari studi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sejauh mana cara-cara/tata aturan pemilikan rumah susun di kelurahan Menanggal kodya Surabaya.
2. Untuk menetapkan apakah dalam pemilikan hak atas rumah susun tersebut terdapat penyimpangan-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyimpangan dari hukum Islam atau tidak.

F. Kegunaan Studi

Hasil studi ini diharapkan dapat bermanfaat minimal sebagai berikut:

1. Dapat dijadikan bahan pedoman untuk menyusun hipotesis bagi penelitian selanjutnya, dan untuk mengetahui serta menetapkan sistem pemilikan rumah susun yang disahkan menurut hukum Islam.
2. Juga dapat dimanfaatkan sebagai pedoman masyarakat khususnya di kelurahan Menanggal dalam masalah yang berkaitan dengan hak milik khususnya pemilikan rumah susun.

G. Pelaksanaan Penelitian

1. Lokasi penelitian

   Penelitian ini dilaksanakan di wilayah kelurahan Menanggal kodya Surabaya.

2. Subyek penelitian

   Dalam penelitian ini yang menjadi subyek adalah para pemilik rumah susun yang terlibat langsung dalam pemilikan rumah susun.

3. Populasi dan Sampel

   Dalam pembahasan skripsi ini yang dijadikan populasi dalam penelitian adalah semua pemilik rumah susun.

   Dan dari jumlah pupulasi di atas diambil 20

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

orang sebagai sampelnya.

4. Data-data yang diperoleh

Berdasarkan rumusan di atas, data yang berhasil diperoleh meliputi:

A. Sekilas tentang pembangunan rumah susun di kelurahan Menanggal kodya Surabaya.
   - Lokasi rumah susun Menanggal
   - Bangunan rumah susun Menanggal
   - Fasilitas sosial rumah susun Menanggal
   - Kehidupan penghuni
   - Kegiatan sosial
   - Kontak dengan dunia luar
   - Keadaan penduduk
   - Pendidikan
   - Kesehatan

B. Cara-cara pemilikan rumah susun
   - Penjualan bagian rumah susun kepada pembeli
   - Cara untuk memperoleh K.P.R. terhadap rumah susun.

C. Pemindahan hak milik dan pengambilan manfaat atas bagian bersama rumah susun
   - Hak yang diperoleh setelah pelunasan kredit
   - Pemilikan menurut sistem condominium

5. Sumber data

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

a. Responden; Pemilik rumah susun dan Perum Perumnas

b. Informan ; - Tokoh masyarakat

- Tokoh agama

c. Dokumen ; Yaitu berupa tulisan atau catatan yang berhubungan dengan pembahasan.

6. Tehnik penggalian data

Dalam penggalian sumber data di atas digunakan teknik sebagai berikut:

- Penggalian data dari sumber utama/menggunakan teknik wawancara.

  Penggalian data dengan teknik wawancara menggunakan IPD sebagai pedoman pokoknya.

- Penggalian data dari sumber tambahan (skunder) menggunakan teknik telaah dokumen.

7. Metode analisis data

Dalam mengolah data-data yang diperlukan, dipakai metode sebagai berikut:

a. Editing

Yang dimaksud adalah pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, kesesuaian dan keselarasan antara satu dengan yang lainnya, relevansi dan keseragaman satuan atau kelompok.

b. Pengorganisasian data

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Yang dimaksud adalah untuk menyusun dan mensistematiskan data-data yang diperoleh dalam kerangka yang sudah direncanakan sebelumnya.

8. Metode bahasan riset

a. Metode induktif

Metode yang digunakan untuk mengemukakan kenyataan dari hasil penelitian yang bersifat khusus, kemudian ditarik suatu kesimpulan kepada yang bersifat umum, yaiu sistem pemilikan rumah susun di kelurahan Menanggal Kodia Surabaya.

b. Metode deduktif

Metode yang digunakan untuk mengambil kesimpulan dari realita-realita yang umum agar menjadi kesimpulan yang khusus atau menguraikan hal-hal yang bertujuan ke arah kesimpulan yang khusus dari hasil penelitian.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id