# BAB IV

# TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP HAK PEMILIKAN ATAS BAGIAN BERSAMA RUMAH SUSUN

## A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Pemilikan Atas Bagian Bersama Rumah Susun.

Sebagai langkah untuk mengetahui secara jelas tentang hak pemilikan atas bagian bersama, maka terlebih dahulu penulis terangkan secara singkat tentang hal-hal yang berkaitan dengan hak, yang meski tidak akan terlepas dari hak milik baik milik pribadi maupun umum.

Dalam membicarakan hak milik atas bagian bersama rumah susun tersebut untuk di negara kita perlu mengingat dan meninjau segenap titik penentu diantaranya yakni Undang-Undang No. 1 tahun 1964 tentang "Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mana menjadi peraturan dasar didirikannya rumah susun.

Dalam hal memperoleh perumahan mengandung arti bahwa, perumahan mempunyai arti yang penting dan menentukan bagi kehidupan seseorang dalam membangun dan mengembangkan pribadinya, oleh karena itu setiap warga negara perlu diusahakan untuk dapat memperoleh dan

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

menikmati perumahan yang layak.

Akan tetapi usaha itu tidak akan tercapai dengan memuaskan apabila rakyat sendiri tidak turut serta aktif mengusahakannya baik dalam menjaga ketertiban penggunaannya, maupun dalam memelihara kebersihan, kesehatan dan menjaga ketenteraman hidup di dalam lingkungannya.

Di dalam tata masyarakat sosialis Indonesia hak milik perseorangan tetap diakui, namun penggunaannya dibatasi oleh kepentingan bersama. Jadi hak milik atau perumahan mempunyai fungsi sosial. Sehingga harus mengutamakan fungsi sosial dan mengutamakan fungsi perumahan bagi kesejahteraan masyarakat.

Dari uraian tersebut di atas dapat dimengerti bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu adanya pembagunan perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Dalam Al-Qur'an tidak dijelaskan tentang

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

dibolehkannya hak milik bersama ini secara jelas, hanya saja menegaskan bahwa agar umat Islam harus saling tolong-menolong berbuat kebaikan, sebagaimana tersebut dalam Al-Qur'an surat al Maidah ayat 2 yaitu:

> "Tolong menolonglah kamu dalam kebaikan dan taqwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran." (Departemen Agama, RI., 1989: 156-157).

HAMKA dalam tafsir **"Al-Azhar"** bahwa lebih baik pekerjaan kebajikan dan taqwa dikerjakan dengan tolong-menolong yang berat sama dipikul dan yang ringan sama dijinjing. (HAMKA, 1987: 113).

Peninjauan ayat ini menjadi luas kepada perkembangan yang lebih jauh. Banyak pekerjaan kebajikan yang lain tidak dipikul sendiri, dengan tolong menolong baru lancar contoh; mendirikan masjid, mendirikan rumah, dan seribu satu macam pekerjaan yang lain. (HAMKA, 1987: 113).

Sebagaimana Adzar Basyir dalam pendapatnya, ayat tersebut di atas yang memerintahkan umat Islam saling tolong menolong berbuat kebaikan dapat menjadi dasar umum hak milik bersama, sebab milik bersama merupakan salah satu bentuk pelaksanaan perintah tolong menolong dalam bidang penghidupan dan lainnya. (Ahmad Adzar Basyir, MA., 1988: 45).

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa milik bersama dalam bidang penghidupan khususnya perumahan

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

tidak diatur di dalam Al-Qur'an dengan nas yang jelas yaitu bahwa setiap sesuatu dalam menggunakan kebutuhan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi dan dikelola secara bersama itu menjadi kepentingan, tanggung jawab dari kehidupan penghuni rumah susun yang terkait secara bersama-sama.

Menurut Dr. Abdul Wahab Khalaf adalah peristiwa itu tidak ada nas dalam hukumnya sama sekali, maka peristiwa itu merupakan obyek yang luas untuk melakukan ijtihad. (Abdul Wahab Khalaf, 1978: 216).

Adzar Basyir sendiri mengutarakan bahwa:

> "Persekutuan adalah salah satu bentuk mu'amalat yang amat diperlukan dalam pergaulan hidup manusia dan merupakan adat kebiasaan berbagai macam bangsa, sejak dulu sampai sekarang. Oleh karena persekutuan itu mendatangkan banyak kebaikan dalam kehidupan manusia, dan Islam menetapkannya sebagai salah satu sistem mu'amalat yang baik dan dibenarkan hukum, yang pengembangannya dilakukan oleh para fuqaha dengan menggunakan ijtihad, seperti; ijma', qiyas, menetapkan berlakunya adat istiadat dan sebagainya." (Ahmad Adzar Basyir, 1988: 46).

Sedangkan yang dimaksud ijtihad menurut Ulama Ushul Fikih adalah:

بذل الجهد للوصول إلى الحكم الشرعي من دليل تفصيلي من الأدلة الشرعية.

> "Mencurahkan daya kemampuan untuk menghasilkan hukum syara' dari dalil secara terperinci." (Abdul Wahab Khalaf, 1978: 216).

Dalam kaitannya untuk mengetahui hukumnya dari

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

peristiwa yang tidak ada nasnya sama sekali, para ulama Ushul Fikih membuat beberapa metode tentang hal tersebut, antara lain:

a. Metode qiyas (analogi)

b. Metode istihsan (menganggap baik)

c. Metode istishab (menganggap berhubungan)

d. Metode 'urf (kebiasaan)

e. Metode maslahah mursalah (kepentingan umum). (Abdul Wahab Khalaf, 1978: 218)

Menurut hemat penulis, metode ijtihad yang tepat dalam menetapkan hukum milik bersama penghuni rumah susun adalah memakai metode maslahah mursalah (kepentingan umum).

Dalam kepentingan umum ini Islam tidak memberi batasan yang kongkrit, seperti kaidah yang menyatakan:

إن العام يدل على شمول كل فرد من الأفراد

"Sesungguhnya umum menunjukkan atas tercakupnya semua satuan dari seluruh satuannya." (Abdul Wahab Khalaf, 1978: 225).

Dan dalam kepentingan umum ini jelas menghargai benar, sehingga sesekali harus mendahulukan kepentingan umum di atas kepentingan individu, sesuai dengan kaidah:

يتحمل الضرر الخاص بدفع الضرر العام .

"Di pikul kemadharatan khusus untuk menolak kemaslahatan umum." (Hasbi Ash Shiddieqy, 1975: 460).

Dari dalil-dalil di atas jelas kalau kepentingan

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

umum lebih diutamakan dari pada kepentingan individu/perorangan. Dan kepentingan umum yang dikehendaki adalah dalam garis-garis yang dibenaarkan oleh syari'at Islam.

Dr. Shobi Mahmashoni mengatakan, untuk bisa melakukan dalil ini (maslahah mursalah) diperlukan tiga syarat yaitu:

1. Masalah yang didasarkan atau dalil ini harus termasuk masalah mu'amalah.
2. Dasar kemaslahatan itu harus sesuai dengan dasar dan jiwa syari'at Islam.
3. Kemaslatan itu harus terdiri dari soal-soal dalam katagori darurat atau keharusan dan kepentingan mutlak. (Shobi Mahmashoni, 1981: 138).

Dengan pengamatan yang cukup, bahwa hak milik tanah bersama untuk kepentingan masyarakat/umum ini termasuk masalah mu'amalah. Pada segi lain, rumah adalah kebutuhan pokok yang harus dipenuhi setelah sandang dan pangan tersdia. Oleh karena itu di dalam delapan jalur pemerataan, pemerintah mengusahakan pemerataan pemenuhan kebutuhan rakyat banyak, khususnya pangan, sandang dan papan (perumahan).

Dapat dimengerti bahwa peraturan pemerintah tentang rumah susun yang secara khusus tentang tanah bersama, benda bersama dan fasilitas bersama merupakan kebijaksanaan pemerintah yang dapat diterima oleh syari'at hukum Islam, sesuai dengan kaidah:

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

تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة .

"Kebijaksanaan Imam (pemimpin) terhadap rakyatnya harus dihubungkan dengan kemaslahatn umat." (Abdurrahman bin Abu Bakar As-Suyuthi, t.t.: 83).

Dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, menurut hemat penulis dapat dikatakan bahwa hak milik atas bagian bersama (khususnya masalah tanah bersama) penghuni rumah susun adalah **boleh hukumnya yakni atas dasar metode maslahah mursalah,** karena sudah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu hak milik atas bagian bersama rumah susun merupakan bentuk tolong-menolong untuk kepentingan bersama yang diterima dengan baik oleh masyarakat Indonesia. Dalam hal ini tidak bertentangan dengan prinsip persesuaian hukum syara' dengan waqi'ah (peristiwa hukum dan kemaslahatan umat). Ini jelas bahwa syari'at Islam senantiasa memperhatikan kemaslahatan dan kepentingan manusia serta perubahan kondisi dan situasi, <u>contoh</u> hukum syara' dalam hal ini adalah berdasarkan tasyri' kepada illatnya dan sebab di mana dirumuskan suatu kaidah yaitu:

الحكم يدور مع العلة وجودا وعدما

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

"Hukum itu berlaku menurut illatnya ada atau tidak." (Abdul Wahab Khalaf, t.t.: 21).

Lebih lanjut bahwa hak milik atas bagian bersama penghuni rumah susun yang terkait tersebut itu bukan merupakan masalah ibadah melainkan urusan mu'amalah, maka tepatlah juga mengenai hal itu diterapkan hadis ini:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: أنتم أعلم بأمور دنياكم (رواه مسلم)

"Kamu sekalian adalah lebih tahu tentang urusan duniamu." (Abdurrahman bin Abu Bakar, t.t.: 108).

Di dalam pembahasan kitab fikih didapatkan pembahasan secara khusus mengenai syirkah, yang dalam bahasa indonesianya kata "syirkah" sering diterjemahkan dengan kata "perkongsian" atau "syarikah" yaitu kerjasama. Mungkin saja kata syarikat dalam bahasa indonesia serapan dari bahasa arab. Karena dalam bahasa arab kata syarikah itu dalam bentuk jamaknya adalah syarikat.

Para ulama dalam pembahasannya mengenai syirkah diwarnai banyak perbedaan pendapat, khususnya dalam hal macam-macam syirkah, sebagaimana penulis kemukakan dalam bab II, akan tetapi pada dasarnya ulama sepakat dibolehkannya syirkah secara umum, berdasarkan hadis

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

yaitu:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم قال الله تعالى: أنا ثالث الشريكين مالم يخن أحدهما صاحبه. فإذا خان خرجت من بينهما (رواه أبو داود وصححه الحاكم)

"Dari Abu Hurairah r.a. ia berkata, Rasulullah saw. bersabda, Allah swt. berfirman: Aku adalah pihak yang ketiga dari dua orang yang berserikat selama yang seorang tidak menghianati kawannya, tetapi apabila berkhianat aku keluar dari mereka." (Muhammad bin Ismail Al Kahlani Ash Shan'ani, 1369 H.: 64).

Perbedaan pendapat itu mungkin saja karena perbedaan pandangan macaam-macam syirkah itu sendiri, ada yang menyatakan beberapa syirkah itu mengandung penghianatan seperti Imam Syafi'i misalnya dalam kitab Al-Umm beliau menjelaskan bahwa:

وشركة المفاوضة باطل ولا أعرف شيئا من الدنيا إن لم تكن شركة المفاوضة باطلا.

"Syirkah mufawadhah adalah batal, saya tidak tahu apalagi yang tidak batal dalam dunia ini kalau syirkah mufawadhah itu tidak batal." (Muhammad Idris As Syafi'i, t.t.: 236).

Berdasarkan hadis di atas ulama sepakat syirkah tidak dibolehkan kalau di dalamnya terjadi penghianatan. Sebaliknya ulama juga sepakat bahwa syirkah itu boleh

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

apabila di dalam syirkah itu sendiri tidak ada penghianatan, sesuai dengan hukum aslinya.

Dan menurut menulis penulis masalah khianat mengkhianati dalam syirkah tidak merubah hukum asal dari pada syirkah yaitu (boleh), karena khianat dan menghianati itu adalah perbuatan manusia itu sendiri yang termasuk dalam pembagian moral, dan menurut Islam hianat itu tidak boleh, sehingga perbuatan khianat itulah yang tidak diperbolehkan tetapi syirkahnya tetap hukumnya boleh, sehingga perbuatan khianat itu tidak mempengaruhi keadaan syirkah itu sendiri.

Kiranya perlu juga penulis kemukakan dalam rangka untuk menganalisis dari sisi sighat yang merupakan salah satu rukun dari pada syirkah, karena sebagaimana diketahui bahwa untuk menentukan hak milik atas bagian bersama rumah susun yang terkait itu merupakan syirkah, maka haruslah terlebih dahulu diketahui lebih dahulu mengenai rukun dan syarat syirkah, terhadap masalah inipun para ulama berbeda pendapat, misalnya ulama Hanafiyah menyatakan rukun syirkah cukup dengan ijab dan qabul, karena kebenaran akad akan lepas dari pihak yang akad dan modal. (Abdurrahman Al Jaziri, t.t., III: 76-77).

Sekarang yang menjadi permasalahan adalah apakah dalam milik atas bagian bersama itu ada sighat atau tidak ?

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

Dalam hal ini para fuqaha berpendapat mengenai sighat ialah lafadz yang memberikan pengertian ijin kepada anggota syirkah untuk bertindak atas namanya dan sama dengan lafadz tulisan yang memberikan pengertian yang sama. Juga kalau ada ijin serupa itu, walaupun tidak ada lafadz syirkah itu sudah dianggap cukup. (Abdurrahman Isa, t.t.: 60).

Menurut P.P. NO. 4/1988, pasal 5 ayat 2 dalam hal perhimpunan penghuni, memutuskan bahwa sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan yang proporsional. (P.P. No. 4, 1988: 24).

Dari uraian tersebut di atas penulis mengambil kesimpulan bahwa akad dalam perhimpunan penghuni itu sudah menunjukkan adanya syirkah dalam hak milik atas bagian bersama rumah susun yang terkait, walaupun tidak ada akad yang sharih (yang jelas menunjukkan adanya syirkah) tetapi sudah menunjukkan hal itu, karena akad tidak hanya melalui lafadz saja, tetapi bisa dengan yang lain yang terpenting dalam hal ini ada pengertian ijin kepada anggota syirkah untuk berbuat atas namanya.

Selanjutnya yang tibul adalah termasuk dalam syirkah apakah hak milik atas bagian bersama penghuni rumah susun ?

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

Dalam hal ini untuk mengetahui secara jelas tentang sesuatu yang dihasilkan dalam upaya penemuan hukum terhadap peristiwa yang terjadi pada masyarakat Indonesia, maka penulis berpendapat bahwa hak milik atas bagian bersama rumah susun adalah termasuk **"syirkah 'Inan,** alasannya bahwa persyaratan para penghuni rumah susun dalam memiliki bagian-bagian bersama rumah susun ini sesuai dengan apa yang telah ada dalam syirkah 'Inan, antara lain: adanya akad, jumlah modal tidak harus sama, diperbolehkannya para peserta (penghuni) berbeda agama (mengingat kultur masyarakat Indonesia terdiri dari berbagai macam suku, agama, dan kebudayaan).

Dari keterangan syirkah 'Inan di atas adalah diambil dari berbagai pendapat ulama baik itu Syafi'iyah, Hanafiyah, Hambaliyah, dan Malikiyah yang kesemuanya sudah diterangkan pada bab II, serta para ulama sepakat (membolehkannya) syirkah tersebut.

## B. Pandangan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Pemilikan Dan Pengambilan Manfaat Atas Bagian Bersama Rumah Susun

Telah dikemukakan di dalam bab III bahwa hak milik penghuni rumah susun itu hanyalah terhadap satuan dari rumah susun itu saja, sedangkan tanah dan lain-lainnya dimana bangunan rumah susun itu berdiri dapat dimiliki

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

secara bersama oleh para pemilik satuan rumah susun seimbang dengan bagiannya masing-masing.

Jadi jelasnya para penghuni rumah susun memperoleh milik sempurna terhadap satuan rumah susun tersebut, yang cara memperolehnya dengan perikatan (akad), yakni melalui jual beli dengan fasilitas KPR-BTN. Dalam Islam cara perikatan (pemindahan milik) ini tercantum dalam firman Allah, surat al-Baqarah ayat; 275 :

وأحل الله البيع وحرّم الربٰوا

"Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (Departemen Agama RI., 1983/1984: 69).

Sedangkan landasan Sunnahnya adalah:

عن رفاعة بن رافع أن النبي صلى الله عليه وسلم سئل : أي أطيب ؟ قال : عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور .

"Dari Rifa'ah bin Rafi' bahwasanya Nabi saw. ditanya: Apakah pencarian yang baik jawabnya: "Bekerja seseorang dengan tangannya dan tiap jual beli yang mabrur (bersih)." (A. Hasan, 1975: 384).

Menurut hemat penulis cara pemindahan hak dari tangan pihak Perum Perumnas kepada penghuni rumah susun diperbolehkan dalam Islam, karena telah memenuhi beberapa syarat antara lain yang terpenting adalah:

a. Adanya ijab dan qobul yang ditandai dengan penjual menyerahkan barangnya dan pembeli membayar dengan

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

cara kredit.

b. Adanya penjual dan pembeli (aqid) dimana kedua belah pihak mempunyai wewenang penuh untuk melakukan tindakan hukum (dewasa dan sehat pikirannya).

Setelah para penghuni memeiliki satuan rumah susun tersebut secara luas maka apabila mereka ingin memindahkan haknya pada orang lain haruslah menyampaikan antara lain:

a. Akta Pejabat Pembuat Akta atau Berita Acara Lelang.
b. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.
c. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni.
d. Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

Pemindahan pada rumah susun ini dapat berupa wakaf, hibah, dan lain-lain yang didasarkan pada firman Allah surat al-Hajj ayat, 77:

وافعلوا الخير لعلكم تفلحون (الحج ، ٧٧)

"Berbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan." (Departemen Agama RI., 1989: 523).

Di dalam peraturan pemerintah pasal 42 ayat 2 juga disebutkan apabila diantara penghuni rumah susun ini akan mengalihkan atau mewariskan haknya pada pihak lain

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

boleh asal tidak lupa menyampaikan surat-surat yang diperlukan, seperti yang telah disebutkan di atas.

Karena rumah susun berdiri pada tanah kepunyaan bersama para penghuni maka yang dapat dipindahkan hanyalah satuan rumah susun saja, sebab mengenai tanah kepunyaan bersama itu hanya diterbitkan satu sertifikat saja atas nama para penghuni yang terkait.

Penghuni dapat memindahkan haknya pada pihak lain haruslah atas ijin para penghuni yang lain, karena mengingat milik bersama khususnya tanah itu tidak dapat dipecah-pecah/atau dipisah-pisah. Dalaam Islam adanya ijin pihak lain karena mereka berpartner seperti yang telah diriwayatkan dalam hadis bahwa:

من كان له شرك في نخل او ربعة فليس له أن
يبيع حتى يؤذن شريكه فإن رضي أخذ وإن كره ترك

"Siapa yang berpartner dari dalam kebun kurma atau rumah, maka ia tidak boleh menjualnya sebelum partnernya mengijinkannya dan jika ia suka maka ia boleh mengambilnya dan jika ia tidak suka maka ia boleh meninggalkannya." (riwayat Yahya bin Adam dari Zubai, dari Az Zubair dan isnadnya berdasarkan syarat Muslim). (Sayyid Sabiq, 1981: 46)

Dari keterangan di atas sangat berkaitan sekali dengan batas-batas pengambilan manfaat atas bagian bersama rumah susun yang dititik-beratkan pada sifat kebendaannya, karena memperhatikan faktor orangnya /para

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

penghuni rumah susun yang terkait, dalam fikih Islam digunakan istilah "huquq al irtifaq" (hak ikut serta mengambil manfaat pekarangan orang lain).

Tentang hak bertetangga ini yang paling penting untuk diperhitungkan adalah adalah dalam seseorang mempunyai kebebasan bertindak terhadap miliknya jangan sampai berakibat mengganggu tetangganya. Demikian pula dalam seseorang akan membuat sesuatu di atas bagian miliknya bersama (khususnya tanah milik besama) jangan sampai mengurangi kepentingan tetangganya. Seperti yang dikemukakan oleh Rasulullah saw. dalam sabdanya:

عن ابن بردة عن أبي موسى قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

المؤمن للمؤمن كالبنيان يشد بعضه بعضا

(رواه البخاري ومسلم)

"Dari Ibnu Bardah dari Abi Musa berkata, bersabda Raslullah saw.: Orang mukmin dengan orang mukmin lainnya adalah seperti sebuah bangunaan, dimana sebagian menunjang sebagian yang lainnya." (Imam Muslim, t.t.: 431).

Haqqul jiwar atas dan bawah terjadi antara penghuni rumah susun. Para penghuni rumah susun dengan mengambil manfaat tingkat lain, yang mendiami tingkat atas mengambil tingkat bawahnya sebagai dasar. Oleh karena itu para penghuni rumah susun mempunyai kepentingan

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

timbal balik, sehingga para penghuni masing-massing tidak boleh bertindak terhadaap miliknya yang merugikan para penghuni yang lain.

Dan khusus mengenai hak bertetangga ini pula, Islam menekankan agar orang harus memperhatikan kepentingan tetangganya. Dan Hadis Nabi riwayat Bukhari menyatakan bahwa belum sempurna iman seseorang apabila tetangganya merasa terganggu atas sikapnya, seperti dalam Hadis Nabi saw. yang menyatakan bahwa:

عن النعمان بن بشير قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:
مثل المؤمنين في توادهم وتراحمهم وتعاطفهم مثل
الجسد إذا اشتكى منه عضو تداعى له سائر الجسد
والحمى (رواه مسلم).

"Dari Nukman ibnu Basyir berkata, Rasulullah saw. bersabda: Perumpamaan orang-orang mukmin dalam kerukunan dan kasih sayang itu adalah seperti anggauta tubuh, bila satu yang sakit maka seluruh tubuhpun menderita sakit (demam) dan tidak bisa memejamkan mata." (Imam Muslim, t.t.: 431).

Jadi jelaslah sudah bahwa pengambilan manfaat dalam rumah susun haruslah saling bahu membahu tanpa meninggalkan haknya masing-masing, karena memang disitulah letak kebersamaan dalam bertetangga.

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