ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERDA NO. 15 TAHUN 2012 TERHADAP JUAL BELI RUMAH SUSUN DARI PENGHUNI PERTAMA KE PENGHUNI KEDUA DI RUSUNAWA PENJARINGANSARI KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA

SKRIPSI

Oleh :

Siti Imroatul Muchsina

NIM. C92214132

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

JURUSAN HUKUM PERDATA ISLAM

PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	Siti Imroatul Muchsina
Nim	:	C92214132
Fakultas/Jurusan/ Prodi	:	Syariah Dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).
Judul Skripsi	:	Analisis Hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 Terhadap Jual Beli Rumah Susun dari Penghuni Pertama ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 11 Juli 2018.

Saya yang menyatakan,

Siti imroatul Muchsina

NIM. C92214132

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh saudari Siti Imroatul Muchsina. NIM. C92214132 telah dieriksa dan dinyatakan layak untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 5 Juli 2018

Pembimbing,

Dr. H. Moh. Arif, M.A

NIP. 197001182002121001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Siti Imroatul Muchsina NIM. C92214132 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Dr. H. Moh. Arif., M.A.
NIP.197001182002121001

Penguji II

Prof. Dr. H. Abd. Hadi., M.Ag.
NIP. 195511181981031003

Penguji III

Mahir, M.Fil. I.
NIP.197212042007011027

Penguji IV

Andriani Samsuri, S. Sos., M.M.
NIP. 197608022009122002

Surabaya, 30 Juli 2018

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Univesitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : SITI IMROATUL MUCHSINA
NIM : C92214132
Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM/HUKUM EKONOMI SYARIAH
E-mail address : sitiimroatulmuchsina@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :
ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERDA NO. 15 TAHUN 2012 TERHADAP JUAL BELI RUMAH SUSUN DARI PENGHUNI PERTAMA KE PENGHUNI KEDUA DI RUSUNAWA PENJARINGANSARI KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 16 Agustus 2018

Penulis

(SITI IMROATUL MUCHSINA)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Skipsi ini merupakan hasil penelitian lapangan dengan judul "Analisis Hukum Islam Dan Perda No. 15 Tahun 2012 Terhadap Jual Beli Rumah Susun Dari Penghuni Pertama Ke Penghuni Kedua Di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya". Skripsi ini bertujuan menjawab pertanyaan diantaranya adalah : (1) Bagaimana praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. (2) Bagaimana analisis hukum Islam dan Perda terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

Berkenaan dengan itu metode pengumpulan data menggunakan teknik wawancara (*interview*) dan dokumentasi, selanjutnya data disusun dan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yakni tentang praktik pembayaran jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, kesimpulan diambil menggunakan pola pikir deduktif yaitu menguraikan pemikiran atau teori ke arah data dari beberapa fakta yang terkait dengan praktik dalam hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. penghuni pertama menjual satuan rumah susun ke penghuni kedua, mereka melakukan jual beli dengan dibawah tangan, dan membuat surat perjanjian sendiri antar mereka berdua dengan disertai saksi, yang proses selanjutnya dari penghuni kedua mengajukan surat perjanjian baru ke UPTD yakni untuk izin terbit baru. Apabila dilihat dari rukun dan syarat jual beli praktik jual beli satuan rumah susun dari penghuni pertama tidak sah ke penghuni kedua. Dan dilihat dari Perda No. 15 Tahun 2012 satuan rumah susun yang telah diberikan Pemerintah Kota Surabaya kepada masyarakat tidak boleh untuk dipindah tangankan kepada orang lain, kecuali dengan cara waris.

Sejalan dengan kesimpulan diatas, disarankan kepada penjual (penghuni pertama) dan pembeli (penghuni kedua) di Rusunawa Penjaringansari Surabaya agar memahami pengertian jual beli menurut hukum Islam. Karena dalam hukum Islam tidak boleh seseorang menjualbelikan barang yang bukan miliknya. Jika tidak sesuai hukum Islam maka akan terjadi konflik atau perselisihan yang dapat merugikan beberapa pihak. Adanya ketentuan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, supaya lebih meningkatkan kesadaran bagi para penghuninya agar tidak mengalihkan hak sewa kepada orang lain, secara dibawah tangan, ataupun dengan cara apapun.

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

DAFTAR ISI

HALAMAN

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN..... ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING..... iii

PENGESAHAN SKRIPSI..... iv

MOTTO v

PERSEMBAHAN vi

ABSTRAK..... vii

KATA PENGANTAR..... viii

DAFTAR ISI..... x

DAFTAR TRANSLITERASI..... xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah Dan Batasan Masalah 6

C. Rumusan Masalah..... 9

D. Kajian Pustaka 9

E. Tujuan Penelitian..... 12

F. Kegunaan Hasil Penelitian..... 12

G. Definisi Oprasional 13

H. Metode Penelitian..... 14

I. Sistematika Pembahasan 21

BAB II KONSEP JUAL BELI DALAM ISLAM DAN PERDA NO. 15 TAHUN 2012

A. Jual Beli..... 23

1. Pengertian Jual Beli..... 23

2. Dasar Hukum Jual Beli..... 24

3. Rukun Jual Beli..... 26

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

4. Syarat Jual Beli..... 26
5. Macam-Macam Jual Beli..... 34
6. Saksi Dalam Jual Beli..... 42
7. Prinsip-Prinsip Jual Beli..... 43
8. Tujuan Jual Beli 45
9. Hikmah Jual Beli..... 47
B. Perda No. 15 Tahun 2012 48
1. Pengertian Rumah Susun..... 48
2. Sasaran Pembangunan rumah Susun..... 48
3. Prinsip dasar Pembangunan Rumah Susun..... 49
4. Perda No. 15 Tahun 2012..... 50

BAB III PRAKTIK JUAL BELI RUMAH SUSUN DARI PENGHUNI PERTAMA KE PENGHUNI KEDUA DI RUSUNAWA PENJARINGANSARI KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA

A. Gambaran Umum Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya..... 56
1. Sejarah 56
2. Visi dan Misi Pembangunan Rusunawa 58
3. Tujuan Didirikannya Rusunawa..... 59
4. Cara Untuk Dapat Menghuni Rusunawa 59
5. Status dari Rusunawa..... 60
6. Status Kepenghunian Rusunawa Penjaringansari 62
B. Praktik Jual Beli Rumah Susun dari Penghuni Pertama ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya..... 64

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

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERDA NO. 15 TAHUN 2012 TERHADAP JUAL BELI RUMAH SUSUN DARI PENGHUNI PERTAMA KE PENGHUNI KEDUA DI RUSUNAWA PENJARINGANSARI KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA

A. Analisis Praktik Jual Beli Rumah Susun dari Penghuni Pertama ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya..... 70

B. Analisis Hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 Terhadap Jual Beli rumah Susun dari Penghuni Pertama ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya 72

1. Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah Susun di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya..... 73

2. Analisis Perda N0. 15 Tahun 2012 Terhadap Perubahan Perda No. 2 tahun 2010 Tentang Pemakaian Rumah Susun 79

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan..... 81

B. Saran 82

Daftar Pustaka 83

Lampiran-Lampiran

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

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Muamalah dapat diartikan segala aturan agama yang mengatur hubungan antar sesama manusia, dan antara manusia dan alam sekitarnya, tanpa memandang agama atau asal usul kehidupannya. Aturan agama yang mengatur hubungan antar sesama manusia, dapat kita temukan dalam hukum Islam tentang perkawinan, perwalian, warisan, wasiat, hibah, perdagangan, perburuhan, perkoperasian, dan lain-lain. Aturan agama yang mengatur antara manusia dan lingkungannya dapat kita temukan antara lain dalam hukum Islam tentang makanan, minuman, mata pancaharian, dan cara memperoleh rizki dengan cara yang dihalalkan atau yang diharamkam.[1]

Tujuan dari itu semua adalah demi terciptanya hubungan yang harmonis antar sesama manusia dan lingkungannya. Dengan demikian terciptalah ketenangan dan ketentraman.

Allah Swt, berfirman:

وَتَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلۡبِرِّ وَٱلتَّقۡوَىٰۖ وَلَا تَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلۡإِثۡمِ وَٱلۡعُدۡوَٰنِۚ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَۖ إِنَّ ٱللَّهَ شَدِيدُ ٱلۡعِقَابِ

Artinya: "Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya".

[1] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqih Muamalah)* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Press, 2014),6.

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

(Q.S. *al- Maidah* (5) ayat 2).[2]

Dalam ayat tersebut, Allah dengan jelas memerintahkan manusia untuk saling berintraksi dan bekerjasama dengan aturan agama sehingga akan terbentuk sistem sosial yang sehat. Bentuk kerjasama yang dilakukan dapat berupa kegiatan sosial seperti gotong royong pembangunan, bakti sosial, kampanye lingkungan maupun kegiatan yang bersifat saling menguntungkan seperti bisnis, jasa, jual beli, dan lain-lain.

Dalam bidang ekonomi, salah satu kegiatan muamalah yang sering sekali kita lakukan adalah menjual dan membeli barang, baik itu sekedar untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari atau pun sebagai lahan mencari nafkah. Pada dasarnya membeli dan menjual barang diperbolehkan dalam Islam. Hal tersebut sesuai dengan firman:

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ

Artinya: "dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba". (QS. *Al- Baqarah* (2) ayat 275).[3]

Jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *Shara'* dan disepakati.[4]

---

[2] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: CV Pustaka Agung Harapan, 2006), 142.
[3] Ibid., 58.
[4] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2010), 69.

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

Adapun rukun jual-beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu:[5]

a. *Bai'* (penjual)

b. *Mushtari* (pembeli)

c. *Shīghat* (ijab dan qobul)

d. *Mauqūd 'alaih* (benda atau barang).

Dari rincian diatas, diketahui bahwa benda atau barang yang diperjualbelikan menjadi salah satu rukun utama keabsahan dalam jual beli sehingga apabila tidak terpenuhi syarat-syarat maka dapat mengakibatkan jual beli menjadi *fāsid*.

Ma'qūd alaih, yaitu harta yang akan dipindahkan dari tangan salah seorang yang berakad kepada pihak lain, baik harga atau barang berharga. Untuk melengkapi keabsahan jual beli, barang atau harga harus memenuhi lima syarat berikut: barang harus suci, bermanfaat, pihak yang berakad memiliki (kekuasaan atas barang/harga tersebut, mampu untuk menyerahkannya, dan ia diketahui oleh kedua belah pihak yang berakad baik benda, jumlah atau sifatnya.[6] Mempunyai kuasa terhadap barang yang akan dijual. Penjual memiliki kuasa terhadap barang yang akan dijual, baik berdasarkan hak milik, perwakilan, atau izin dari *shara'* seperti kuasa ayah, kakek, hakim, dan orang yang mendapat harta dari selain jenis harta dia.[7]

---

[5] Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 76.
[6] Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), 47.
[7] Ibid.,55.

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

Berdasarkan penjelasan tersebut maka menjual dan membeli barang yang dilarang *shara'* adalah tidak diperbolehkan. Namun seringkali masih saja ditemui praktik transaksinya dalam masyarakat oleh pihak yang kurang bertanggungjawab. Hal tersebut terjadi karena unsur ketidaktahuan para pelaku akad.

Kota Surabaya adalah kota terpadat kedua setelah Jakarta. Dengan banyaknya penduduk, berakibat pada peningkatan kebutuhan terhadap hunian yang layak untuk masyarakat di Surabaya. Akan tetapi, keterbatasan lahan untuk hunian menjadi kendalanya. Adapun masalah lain yaitu mengenai kemampuan ekonomi masyarakatnya. Banyaknya masyarakat yang menengah kebawah dan terbatasnya dana yang dimiliki pemerintah, membuat pemerintah tidak dapat memberikan bantuan kepada masyarakat secara menyeluruh. Pemerintah memiliki solusinya dengan menyelesaikan masalah tersebut dengan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Serta tujuan dibangunnya rumah susun untuk mempermudah pemerintah kota dalam menata kampung – kampung yang kumuh, dan yang melanggar aturan, seperti yang tinggal di tepi rel kereta api ataupun yang berada di sepanjang sungai.

Tujuan di bentuknya Perda No. 15 Tahun 2012 untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat serta untuk mewujudkan tertib administrasi pengelolaan rumah susun, yang telah ditetapkan di dalam Perda Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 tentang pemakaian 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

dan telah diperbarui di dalam Perda Kota Surabaya No. 15 Tahun 2012 tentang perubahan atas Perda kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 tentang pemakaian rumah susun untuk mengakomodasi aspirasi masyarakat penghuni rumah susun yang dimiliki dan/atau dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Di dalam Perda Kota Surabaya No. 15 Tahun 2012 pada Pasal 16 ayat (1) berbunyi setiap penduduk Surabaya yang memakai satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 wajib mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Daerah guna diadakan perjanjian sewa-menyewa, dan pada ayat (3) berbunyi Kepala Daerah dapat melimpahkan kewenangan pemberian izin pemakaian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Dinas. Serta terdapat di Pasal 19 huruf (a) berbunyi pemegang izin rumah susun dilarang mengalihkan Hak Sewa kepada pihak lain.[8] Pada Pasal 1 nomor (2) yang dimaksud Kepala Daerah adalah Walikota Surabaya, sedangkan pada Pasal 1 nomor (5) Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.[9]

Akan tetapi terdapat perbedaan dengan peraturan tersebut mengenai kepenghunian rumah susun yakni penghuni pertama ke penghuni kedua atas jual beli rumah susun di daerah Rusunawa Penjaringansari. Dimana beberapa masyarakat yang ingin menempati satuan rumah susun dapat membeli dari para penghuni pertama yang akan menjual satuan rumah

[8] Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 15 Tahun 2012.
[9] Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian 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

susunnya yang selanjutnya dari penghuni kedua mengajukan surat perjanjian baru ke Pihak UPTD . (Unit Pelaksana Teknis Dinas) yaitu surat izin terbit baru berupa pembuatan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sewa Sederhana Penjaringan Sari II dengan memberikan uang tambahan sebagai biaya administrasinya.[10] Secara tidak langsung hal ini dapat merugikan masyarakat khususnya di wilayah Surabaya yang fungsi rumah susun tersebut diperuntukkan bagi masyarakat berekonomi menengah untuk menghuni rumah susun di Rusunawa Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya yang belum tepat sasaran atas bantuan dari pemerintah.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis akan mengkaji masalah dalam sebuah penelitian yang tertuang dalam bentuk skripsi dengan judul " Analisis Hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasai Masalah

Identifikasi Masalah adalah menginfentaris persoalan atau masalah-masalah yang terdapat dalam penelitian ini.[11]

[10] Mbah Jamari, Wawancara 10-11-2017
[11] Nurul Zuhriah, *Metodologi Penelitian Sosil dan Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006). 29.

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

Berdasarkan penjelasan sebagaimana pada latar belakang diatas maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang berkaitan dengan judul penelitain ini adalah sebagai berikut :

a. Merugikan pemerintah yang bukan merupakan bantuan dari program pemerintah terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.
b. Merugikan masyarakat pengguna yang lain yang ingin menempati satuan rumah susun karena adanya jual beli beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan rungkut Kota Surabaya.
c. Rawannya terjadi kecurangan terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawaa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya .
d. Hal-hal yang dapat memunculkan kecemburuan sosial antar masyarakat lainnya terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.
e. Adanya masalah tanggungjawab masyarakat penghuni pertama yang masih rendah terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kota Surabaya.
f. Masalah hukum Islam akan jual beli yang belum dimengerti oleh sebagian orang terhadap jual beli rumah susun dari penghuni

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

pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kota Surabaya.

g. Praktik hukum Islam terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya .

h. Analisis hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

2. Batasan Masalah

Agar pembahasan pada penelitian ini tidak meluas, maka penulis membatasi pada permasalahan sebagai berikut :

a. Praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama kepada penghuni kedua dalam Perda No. 15 Tahun 2012 di Rusunawa Penjaringansari II Blok E Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

b. Analisis hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari II Blok E Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

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

C. Rumusan Masalah

a. Bagaimana Praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua dalam Perda No. 15 Tahun 2012 di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya ?

b. Bagaimana Analisis hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.[12]

Dalam penelurusan awal sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang secara spesifik mengkaji sebagaimana penulisan skripsi yang berjudul "Analisis hukum Islam dan Perda No. 15 tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya".

[12] Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum, 2016), 8

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

Adapun beberapa penelitian yang memiliki relevansi dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemilikan Rumah Susun di Kelurahan Menanggal Kodia Surabaya". Skripsi yang ditulis oleh A. Aminuddin pada tahun 1995. Skripsi ini menjelaskan tentang syarat meperoleh satuan rumah susun dengna cara membelinya dengan fasilitas KPR-BTN, aturan pemilikan rumah susun yang dikenal dengan *syirkah 'inan*, dan pemindahan hak milik yang mana pengambilan manfaat harus memperhatikan kepentingan tetangganya telah sesuai dengan hukum Islam. [13]
2. Skripsi yang bejudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta (Studi Kasus Di perumahan Griya Kembang Putih). Skripsi yang ditulis oleh Susi Nurkholidah pada tahun 2015,bahwa dalam Praktik Pembuatan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) tersebut yang telah dilakukan antara pengembang dan konsumen yang telah mengalami wanprestasi atau cidera janji terhadap konsumennya.[14]
3. Jurnal Hukum yang berjudul "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/ Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta kaitannya dengan Peran Notaris- PPAT". Jurnal ini ditulis oleh Pandam Nurwulan pada

[13] A Aminuddin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemilikan Rumah Susun di Kelurahan Menanggal Kodia Surabaya" (Skripsi—IAIN Sunan Ampel, Surbaya, 1995), 67.
[14] Susi Nurkholidah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta Studi Kasus di Perumahan Griya Kembang Putih", (Skripsi—UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015), 91.

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

tahun 2015 di dalam jurnal ini membahas tentang beberapa peraturan daerah (yang kesemuanya tentang rumah susun) yang berada di Sleman Yogyakarta masih berupa pedoman yang seharusnya peraturan tersebut merupakan peraturan pelaksanaan dari peraturan daerah tentang transaksi jual beli rumah susun, serta dalam transaksi jual beli rumah susun diperlukan peran dari Notaris-PPAT.[15]

Sedangkan dalam skripsi ini penulis akan lebih fokus pada analisis hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua, yakni yang di dapat oleh beberapa orang malalui membeli dari penghuni pertama yang telah menempati Satuan Rumah Susun tersebut. Yang dalam Perda No. 15 Tahun 2012 Kota Surabaya mengatakan bahwa jika ingin memakai satuan rumah susun wajib memperoleh izin terlebih dahulu dari Kepala Daerah, yang mana kewenangan tersebut dapat dilimpahkan kepada Kepala Dinas. Kepala Daerah disini yakni Walikota Surabaya, dan kepala Dinas yakni Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Namun pemilik sebelumnya bukannya memberikan satuan rumah susun kepada Kepala Daerah ketika pemilik tersebut telah mampu secara finansial untuk dapat membeli rumah

[15] Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/ Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta kaitannya dengan Peran Notaris- PPAT", (Jurnal—Universitas Indonesia, 2015), 695.

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

sendiri, melainkan pemilik tersebut menjualnya kepada pihak lain tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Kepala Daerah.[16]

E. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan yang diteliti diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli dari penghuni pertama ke penghuni kedua dalam Perda No. 15 Tahun 2012 di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.
2. Untuk mengetahui Analisis hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kasus di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

F. Kegunaan Hasil penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan praktik dalam hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa

[16] Mbah Jamari, *Wawancara*, 10-11-2017.

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

Penjaringansari Kota Surabaya. Serta menjadi acuan bagi peneliti – peneliti berikutnya yang berkaitan dengan jul beli.

2. Kegunaan praktis, dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan bagi masyarakat terhadap praktik dalam hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua, khususnya bagi masyarakat Rusunawa Penjaringansari Kota Surabaya yang terlibat serta dapat menjadi pedoman dan dasar bagi masyarakat umum pada umumnya.

G. Definisi Operasional

Beberapa istilah kata kunci yang ada dalam judul skripsi ini, untuk memperjelas dan memperoleh gambaran konkrit tentang arah dan tujuan yang terkandung dalam konsep penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Hukum Islam adalah Ketentuan yang bersumber dari al Quran dan Hadits, serta pendapat ulama' yang berkaitan dengan jual beli.
2. Perda No.15 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Perda Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun adalah Peraturan yang dibuat oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kota atau kabupaten, dengan tujuan untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan dan untuk melaksanakan kebutuhan pada daerah tersebut.
3. Penghuni pertama adalah penghuni yang mendapatkan dan menempati satuan rumah susun yang diperoleh dari pemerintah kota.

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

4. Penghuni kedua adalah penghuni yang mendapatkan satuan rumah susun yang di dapat dari penghuni pertama dengan jual beli.

H. Metodelogi Penelitian

Metodelogi penelitian merupakan ilmu yaang mempelajari metode-metode penelitian atau ajaran mengenai metode-metode yang digunakan dalam proses penelitian atau ilmu tentang alat-alat untuk penelitian atau suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan- peraturan yang terdapat dalam penelitian. [17]

Metode yang digunakan dalam penelitian ini melputi:

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian ini adalah penelitian Skripsi lapangan *field research* yakni penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya dalam hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

2. Data yang Dikumpulkan

   Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah hal-hal yang berkenaan dengan masalah-masalah yang ingin dijawab dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah diatas. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi:

[17] Masruhan, *Metodologi Penelitian (Hukum)*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 41.

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

a. Data tentang praktik jual beli satuan rumah susun.

b. Data tentang perjanjian jual beli satuan rumah susun.

c. Data tentang penjual satuan rumah susun.

d. Data tentang pembeli satuan rumah susun.

e. Data tentang ketentuan-ketentuan Hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

3. Sumber Data

Sumber data adalah subyek dari mana data atau sumber itu diperoleh. Sumber data yang penyusun gunakan untuk dijadikan pedoman dalam literatur ini agar bisa mendapatkan data yang akurat terkait praktik dalam hukum Islam dan Peda Kota Surabaya No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. Meliputi sumber data primer dan sumber data sekunder yaitu:

a. Sumber Primer

Sumber primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari obyek yang diteliti, baik dari pribadi maupun dari suatu instansi yang mengolah dan untuk keperluan penelitian, seperti dengan melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak 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

berhubungan dengan penelitian yang dilakukan[18], adalah beberapa orang yang terkait dalam praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama kepada penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari kecamatan Rungkut Kota Surabaya yang terdiri dari:

1) Dengan Staff Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah di kantor Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.
2) Dengan Staff UPTD (Unit Pelaksana Teknis Dinas) di kantor Rusunawa Penjaringan Sari 2.
3) Dengan penjual di Rusunawa Penjaringan Sari.
4) Dengan pembeli di Rusunawa Penjaringan Sari.

b. Sumber Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.[19] Beberapa diantaranya:

1) Aturan atau tata cara dapat menghuni rusunawa.
2) Status kepenghunian rusunawa yang diberikan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.

[18] Chalid Narbuko dan Abu Acmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), 62.
[19] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 106

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

3) Daftar penghuni Rusunawa Pejaringansari II Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.
4) Surat perjanjian sewa-menyewa Rusunawa Penjaringansari II Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.
5) Perda Kota Surabaya No. 15 tahun 2012.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.[20] Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik untuk mengumpulkan data, antara lain sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara (*intrview*) adalah situasi peran antar pribadi bertatap-muka (*face-to-face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.[21] Antara lain dengan sebelas orang yakni, satu staff Dinas Pengelolaan Bangunan dan

[20] Sugioyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), 224.
[21] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 82.

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

Tanah, satu orang Staff Dinas UPTD (Unit Pelaksana Teknis Dinas), empat orang penjual, dan lima orang pembeli di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. Dengan ini penulis menggunakan jenis wawancara tidak terstruktur yakni dengan cara pertanyaan bersifat fleksibel tetapi tidak menyimpang dari tujuan wawancara yang ditetapkan.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitain kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumentasi resmi, publikasi, dan hasil penelitian.[22] Selain itu penulis juga akan mengumpulkan data melalui dokumen atau catatan, seperti data penghuni rusunawa, foto bangunan rusun, foto wawancara dengan informan yakni dengan staff Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah maupun dengan Staff UPTD Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, atau hal lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.

5. Teknik Pengolahan Data

Setelah mendapatkan beberapa data yang dibutuhkan, maka untuk mensistematisasikan data dan mempermudah peneliti dalam melakukukan analisis data, maka peneliti mengolah data tersebut melalui beberapa teknik, sebagaimana berikut:

[22] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian...* ,107.

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

a. *Organizing*

Organizing adalah metode atau langkah menyusun secara sistematis terhadap data yang telah dikumpulkan sehingga dapat digunakan untuk pembuatan skripsi seperti apa yang di inginkan oleh penulis yang terkait dalam hukum Islam dan Perda No. 15 tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

b. *Editing*

Editing adalah pengecekan atau pengkoreksian data yang dikumpulkan.[23] Adapun penggunaan data ini digunakan untuk memeriksa, meneliti serta mendeskripsikan data yang relevan dalam hukum Islam dan Perda No. 15 tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

c. *Analizing*

Analizing adalah mengadakan pengalian terhadap data-data yang telah disusun dengan cara menyelami dan merefleksikan data tersebut agar dapat di tarik kesimpulan,[24] dengan praktik dalam hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa

[23] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet ke-2, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 235
[24] Abuzar Asra, *Metode Penelitian Survei*, (Bogor: In Media, 2014), 171.

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

penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya sehingga memunculkan suatu kesimpulan.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data, yaitu proses penyederhanaan data ke bentuk yang lebih mudah dibaca dan interpretasikan.[25] Berkaitan dengan skripsi ini penulis menganalisa sebuah data menggunakan teknik atau metode deskriptif analisis yaitu dengan cara menguraikan, menjabarkan, serta menjelaskan data yang telah dikumpulkan terkait dengan praktik dalam hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. Setelah itu penulis akan melakukan analisa terhadap semua data yang dikumpulkan untuk bisa mendapatkan suatu kesimpulan.

Penulis juga menggunakan metode pola pikir deduktif dengan cara memberi keterangan yang dimulai dari suatu perkiraan, pikiran, atau teori tertentu ke arah data yang akan diterangkan yang terkait dengan praktik dalam hukum Islam dan Perda No 15 Tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya yang kemudian akan difahami, dianalisa, serta diambil kesimpulan.

[25] Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989), 263.

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

I. Sistemetika Pembahasan

Tujuan dari penyusunan sistematika pembahasan ini adalah untuk mempermudah dalam mememahami penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama, berisi pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi opersional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisi landasan teori dan memuat sesuatu yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu konsep umum jual beli dalam Islam yakni pengertian, dasar hukum, rukun, syarat, macam-macam, saksi, prinsip-prinsip, hikmah jual beli . Serta konsep umum Perda Kota Surabaya No. 15 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Perda Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun, tujuan diaturnya, dan sub aturan yang menyangkut perizinan rumah susun. Uraian teoritik tersebut selanjutnya akan dijadikan dasar untuk mengetahui bagaimana hukum jual beli rumah susun dari penghuni pertama kepada penghuni kedua di Rusunawa Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya menurut hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 Kota Surabaya yang berlaku.

Bab ketiga, berisi tentang hasil penelitian atau data yang diperoleh peneliti di lapangan meliputi gambaran umum yang berisi profil Rumah Susun Penjaringan Sari Kota Surabaya yakni sejarah Rusunawa Penjaringan Sari, visi dan misi pembangunan Rusunawa, tujuan didirikannya rusunawa, cara untuk dapat menghuni rusunawa, status 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

rusunawanya, status kepenghunian rusunawa, dan faktor mencuatnya praktik dalam Perda No. 15 tahun 2012 terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

Bab keempat, berisi tentang analisis hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 yang dilakukan oleh penulis terhadap jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

Bab Kelima, berisi bab penutup, yang meliputi pembahasan skripsi, pada bab ini meliputi kesimpulan dan saran dari penulis yang konstruktif bagi penelitian-penelitian di masa selanjutnya.

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

BAB II

KONSEP JUAL BELI DALAM ISLAM DAN PERDA NO. 15 TAHUN 2012

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba'* dalam Bahasa Arab digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira '* (beli). Dengan demikian kata *al-bai* berarti jual, tetapi sekaligus juga beli.[1]

Adapun jual beli menurut terminologi para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, antara lain:[2]

1) Menurut ulama Hanafiyah:

Jual beli secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.

2) Menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah,dan Hanabilah:

Jual beli yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.

Seperti yang dibahas sebelumnya bahwasannya jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara

[1] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 111.
[2] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), 101.

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

sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *Shara'* dan disepakati.[3] Pada intinya jual beli adalah tukar menukar barang.

2. Dasar Hukum Jual Beli

1) Dasar Hukum al-*Quran*

Terdapat ayat al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, dintaranya dalam surat Al-*Baqarah* 2: 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ

Artinya: "padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.." (*Q.S. Al-Baqarah 2: 275).*[4]

2) Dasar Hukum *As-sunnah*

Dasar hukum jual beli dalam sunnah Rasulullah Saw. Diantaranya adalah hadis dari Rifa'ah ibn Rafi' bahwa:

سُئِلَ النبي صَلَ اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَم أيُّ الكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَلَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلَّ بَيْعٍ مَبْرُوْرٍ. ((رواه البزاروالحاكم)

Artinya : "Rasulullah Saw. Ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik. Rasulullah ketika itu menjawab: Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati. (HR. Al-Bazzar dan Hakim)[5]

---

[3] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 69.
[4] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an da Terjemahnya*, (Jakarta: CV Pustaka Agung Harapan, 2006), 58.
[5] Al- Hafid Ibnu Hajar al-Asqalani, *Ithaful Kiraam Syarah Bulughul Maraam Min Adilatil Ahkam*, (Riyadh: Darussalam, cet IV, 1424 H/2004 M), 574.

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

Maksudnya, berdagang yang tidak mengandung unsur penipuan dan kebohongan.

3) Dasar Hukum *Ijma'*

Terakhir, dalil dari Ijma' bahwa umat Islam sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah di dalamnya. Pasalnya, manusia bergantung pada barang yang ada di orang lain, dan tentu orang tersebut tidak akan memberinya tanpa ada imbal balik. Oleh karena itu, dengan diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atas kebutuhannya itu. Manusia itu sendiri adalah makhluk sosial, sehingga tidak bisa hidup tanpa adanya kerja sama dengan yang lain.

Pada prinsipnya, dasar hukum jual beli adalah boleh. Imam Syafi'i mengatakan, "semua jenis jual beli adalah hukumnya boleh kalau dilakukan oleh dua pihak yang masing-masing mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi, kecuali jual beli yang dilarang atau diharamkan dengan izin-Nya maka termasuk dalam kategori yang dilarang. Adapun selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama berada pada bentuk yang ditetapkan oleh Allah dalam kitab-Nya.[6]

[6] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5 Terjemahan*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 27.

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

3. Rukun Jual Beli

Jual beli adalah merupakan suatu akad, dan dipandang sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat. Mengenai rukun dan syarat jual beli, para ulama berbeda pendapat, berikut ini adalah uraiannya.

Menurut madzhab Hanafi, rukun jual-beli hanya *ijab* dan *qobul* saja. Menurutnya yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan antar kedua belah pihak untuk berjual beli. Namun, karena unsur kerelaan berhubungan dengan hati sering tidak kelihatan, maka diperlukan indikator (*qarinah*) yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak. Indikator tersebut bisa dalam bentuk perkataan (ijab dan kabul) atau dalam bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang, dan penerimaan uang). Dalam fikih, hal ini terkenal dengan istilah "*bai al-mu'aṭah*,".[7]

Adapun rukun jual-beli menurut jumhur ulama ada empat;[8]

a. *Bai'* (penjual)
b. *Mushtari* (pembeli)
c. *Shịghat* (*ịjab* dan *qobul*)
d. *Mauqūd 'alaih* (benda atau barang).

4. Syarat Jual Beli

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama diatas adalah sebagai berikut:

[7] Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 67.
[8] Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 76.

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

1) Syarat orang yang berakad

Untuk orang yang melakukan akad jual beli disyariatkan sebagai berikut:

a. Baligh dan berakal.

Jumhur ulama berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus baligh dan berakal. Agar tidak mudah ditipu orang, apabila orang yang berakad itu masih *mumayyiz*, orang gila, orang bodoh (orang idiot) maka jual belinya tidak sah, sebab mereka tidak dapat mengendalikan harta. Oleh karena itu, *mumayyiz* (anak kecil), orang gila, dan orang bodoh tidak boleh menjual harta sekalipun miliknya.[9]

Dasar Hukumnya adalah QS. An-Nisā' (4): 5;

وَلَاتُؤْتُواْ ٱلسُّفَهَآءَأَمْوَالَكُمْ

Artinya: "Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu)".[10]

Perlu dikemukakan bahwa yang dimaksud belum sempurna akalnya oleh penafsir diartikan sebagai anak yatim yang belum baligh atau orang dewasa yang tidak dapat mengatur hartanya. Sedangkan kalimat *mereka yang ada dalam kekuasaanmu* menunjukkan bahwa

[9] Suqiyah Musyafa'ah, Moh Sholihuddin, M Romdlon, Fatikul Himami, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam (Struktur Akad Tijārīy dalam Hukum Islam,* (Surabaya: IAIN Sunan Ampl Press, 2013), 63

[10] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an da Terjemahnya...*, 100.

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

walilah yang bertanggung jawab penuh atas segala perbuatan hukum guna kepentingan orang yang ditaruh dibawah pengampuan.[11]Dewasa dalam hukum Islam adalah apabila telah berumur 15 tahun, atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan). Dengan demikian jual beli yang diadakan anak kecil adalah tidak sah.

Namun demikian, bagi anak-anak yang sudah dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, tetapi belum dewasa (belum mencapai umur 15 tahun dan belum bermimpi atau haid), menurut pendapat sebagian diperbolehkan melakukan perbuatan jual beli, khususnya utuk barang-barang kecil dan tidak bernilai tinggi.

b. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda.

Maksudnya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

c. Beragama Islam

Syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan *'abīd* yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang

[11] Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, cet 2 2000), 131.

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-orang mukmin memberi jalan kepada oran kafir untuk merendahkan orang mukmin.[12]

Dasar hukumnya adalah QS. An-Nisā' (4): 141;

وَلَنْ يَجْعَلَ اللهُ لِلْكَفِرِيْنَ عَلَى الْمُؤْمِنِيْنَ سَبِيْلاً.

Artinya: : "dan Allah sekali-kali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk memusnahkan orang-orang beriman".[13]

d. Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksa).

Yang dimaksud kehendak sendiri, bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan karena kemauan sendiri, tapi ada unsur paksaan. Jual beli dilakukan bukan atas dasar "kehendak sendiri" adalah tidak sah.[14]

Adapun yang menjadi dasar suatu jual beli harus dilakukan atas dasar kehendak sendiri , dapat dilihat dalam ketentuan: "*hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan cara perniagaan (jual beli) yang berlaku suka sama suka di antara kamu...*" (QS. An-Nisa' (4):29).

---

[12] Suqiyah Musyafa'ah, Moh Sholihuddin, M Romdlon, Fatikul Himami, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam (Struktur Akad Tijārīy dalam Hukum Islam*..., 63.
[13] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an da Terjemahnya*..., 132.
[14] Suhrawardi K Lubis, *Hukum ekonomi Islam...,* 130.

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

Perkataan suka sama suka dalam ayat diatas, menjadi dasar bahwa jual beli haruslah merupakan kehendak bebas/kehendak sendiri yang bebas dari unsur tekanan/ paksaan dan tipu daya atau kicuhan.

Itulah syarat yang harus dipenuhi bagi Penjual dan Pembeli. Demikian agar jual beli tadi dapat berjalan lancar dan saling mengerti, serta terhindar dari penipuan, sehingga terwujudlah pergaulan yang sportif dan jujur.

2) Syarat yang terkait dengan *Ijab Qobul*

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan dari dua belah pihak dapat dilihat dari *ijab* dan *qabul* yang dilangsungkan.

Apabila *ijab* dan *qobul* telah diucapkan dalam akad jual beli, maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula. Untuk itu, para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat *ijab* dan *qobul* itu adalah sebagai berikut:[15]

a) Orang yang mengucapkannya telah beligh dan berakal, menurut jumhur ulama, atau telah berakal, menurut ulama Hanafiyah.
b) *Qabul* sesuai dengan *ijab*. Apabila antara *ijab* dengan *qobul* tidak sesuai, maka jual beli tidak sah.
c) Ijab dan qobul itu dilakukan dalam satu majlis. Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang

[15] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam*, (Surabaya: UIN Sunan ampel Press, 2014), 25.

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

sama. Dalam kaitan ini, ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengatakan bahwa antara *ijab* dan *qobul* boleh saja diantarai oleh waktu, yang diperkiraan bahwa pihak pembeli sempat untuk berfikir. Namun, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa jarak antara *ijab* dan *qobul* tidak terlalu lama, yang dapat menimbulkan dugaan bahwa obyek pembicaraan telah berubah.

Dalam hal *ijab* dan *qabul* ini, para ulama fikih berbeda pendapat, diantaranya seperti berikut ini.

a. Menurut Ulama Syafi'iyah, berpendapat, bahwa transaksi jual beli harus dilakukan dengan ucapan yang jelas atau sindiran. Oleh kalimat *ijab* dan *qobul*. Alasan mereka adalah unsur utama jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Unsur kerelaan, menurut mereka adalah, adalah masalah yang tersembunyi di dalam hati, karenanya perlu diungkapkan dengan *ijab* dan *qobul*, apalagi masalah persengketaan dalam jual beli boleh terjadi dan berlanjut ke pengadilan.[16]

قَالَ النَّبِيُّ صَلَ اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

Artinya: "Rasulullah saw. Bersabda: Sesungguhnya jual beli hanya sah dengan saling merelakan." (Riwayat Ibn Hibban dan Ibn Majah).[17]

[16] Ibid.
[17] Syaikh Shalih bin Abdul Aziz Alu Asy-Syaikh, *Al-Fiqh al-* Muyassar, (Jakarta: Darul Haq, cet II R.Tsani 1437 H/02. 2016 M), 350.

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

3) Syarat Barang Yang Diperjualbelikan

Syarat –syarat yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan adalah:[18]

a. Barang itu ada, atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misal disebuah toko, karena tidak mungkin memajang barang dagangan semuanya, maka sebagaiannya diletakkan pedagang di gudang atau masih di pabrik, tetapi secara meyakinkan barang itu boleh dihadirkan sesuai dengan persetujuan pembeli dengan penjual.
b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Bangkai, khamr, dan darah, tidak sah menjadi obyek jual beli, karena dalam pandangan *shara'* tidak bermanfaat bagi muslim.
c. Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.
d. Suci atau mungkin untuk disucikan, sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan sebagainya.[19] Dasar hukumnya adalah H.R.Bukhari dan Muslim:

عن جابر رضي الله عنه رسول الله عليه وسلم قل: إِنَ اللهَ وَرَسُوْلُهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيْرِ وَالْأَصْنَامِ (رواه البخارى ومسلم)

[18] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam*..., 24.
[19] Suqiyah Musyafa'ah, Moh Sholihuddin, M Romdlon, Fatikul Himami, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam (Struktur Akad Tijārīy dalam Hukum Islam ...,* 66.

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

Artinya: "Dari Jābir ra, Rasulullah s.a.w. bersabda: Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya mengharamkan penjualan Arak, bangkai, babi, dan berhala".[20]

Dalam riwayat lain, Nabi menyatakan,"kecuali anjing untuk berburu "boleh diperjualbelikan. Menurut Syafi' iyah, haramnya arak, bangkai, anjing, dan babi adalah karena najis, sedangkan berhala bukan najis, sedangkan berhala bukan karena najis, tetapi karena tidak ada manfaatnya. Menurut *syara'*, batu berhala jika dipecah-pecah menjadi batu biasa boleh dijual, sebab dapat diggunakan untuk membangun gedung atau yang lainnya. Abu Hurairah, Thawus, dan Mujahid berpendapat, bahwa kucing haram diperdagangkan sedangkan jumhur ulama membolehkannya selama kucing tersebut bermanfaat. Larangan memperdagangkan kucing dalam *hadis shahih* dianggap sebagai *tanzih* (*makruh tanzih*).[21]

e. Milik sendiri. Tidaklah sah menjual barang milik orang lain dengan tanpa izin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya. Akad jual beli tidak boleh dilaksanakan apabila orang yang melakukan akad tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad. Misalnya, seseorang bertindak mewakili orang lain dalam jual beli . dalam hal ini pihak wakil harus mendapatkan persetujuan dahulu dari orang yang diwakilinya. Apabila orang

[20] Imam Al-Mundziri, *Mukhtashar Shahih Muslim*, (Jakarta: Ummul Qura, cet I 1437 H/2016 M), Hadits ke- 71/1581, 442.
[21] Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah...*, 69.

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 diwakilanya setuju, maka barulah hukum jual beli itu menjadi sah.[22]

f. Diketahui. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak. Obyek transaksi dapat diketahui dengan dua cara :

1. Barang dilihat langsung pada saat akad atau beberapa saat sebelumnya yang diperkirakan barang tersebut tidak berubah dalam jangka waktu itu.
2. Spesifikasi barang dijelaskan dengan sejelas-jelasnya seakan-akan orang yang mendengar melihat barang tersebut.[23]

5. Macam-Macam Jual Beli

Ulama Fuqahah membagi jual beli kepada *shahih* dan *ghairu shahih*, yakni:

1. Jual beli yang *shahih,* yaitu Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beliyang *shahih* apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, tidak tergantung pada hak *khiyar* lagi. Jual beli ini dikatakan sebagai jul beli *shahih*.[24]
2. Jual beli *ghairu shahih*, yaitu jual beli yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya dan tidak mempunyai implikasi hukum terhadap objek akad,

[22] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*..., 119.
[23] Saiful Jazil, *Fiqih Mu'amalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 101.
[24] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*..., 121.

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 termasuk dalam kategori ini adalah jual beli *bathil* dan jual beli *fasid*[25], yakni:

1) Jual beli *bathil*, yaitu jual beli yang tidak disyariatkan menurut asal dan sifatnya kurang salah satu rukun dan syaratnya.[26] Jenis-jenis jual beli yang bathil adalah:
   a. Jual beli yang tidak ada. Para ulama fiqh sepakat menyatakan jual beli ini tidak sah/bathil. Misalnya memperjualbelikan buah-buahan yang putiknya pun belum muncul di pohonnya atau anak sapi yang belum ada, sekalipun di perut ibunya telah ada.
   b. Menjual barang yang tidak boleh diserahkan kepada pembeli, seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang diudara. Hukum ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh dan termasuk ke dalam kategori *bai' al-gharaar* (jual beli tipuan). Alasannya adalah hadist yang diriwayatkan Ahmad ibn Hambal, Muslim, Abu Daud, at-Tirmizi sebagai berikut: *jangan kamu membeli ikan di dalam air, karena jual beli seperti ini adalah jual beli tipuan.*
   c. Jual beli yang mengandung unsur tipuan. Yang pada lahirnya baik, tetapi dibalik itu ada unsur-unsur tipuan. Seperti memperjualbelikan kurma yang ditumpuk, diatasnya bagus-bagus dan manis, tetapi didalam tumpukan itu banyak terdapat yang

[25] Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016), 71.
[26] Ibid.

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

busuk. Termasuk kedalam jual beli tipuan ini adalah jual beli *al-hishshah* (jual beli lemparan batu, yang intinya, jika engkau lemparkan batu ini ke salah satu barang itu, mana yang kena itulah yang akan dijual). Jual beli *al-mulamasah* (mana yang terpegang oleh engkau dari barang itu, itulah yang saya jual), dan jual beli *al-muzābanah* (barter yang diduga keras tidak sebanding), misalnya memperjualbelikan anggur yang masih dipohonnya dengan dua kilo cengkeh yang sudah kering, karena dikhawatirkan antara yang dijual dan dibeli tidak sebanding.[27]

d. Jual beli benda-benda najis, seperti babi, khamr, bangkai, dan darah, karena semua itu dalam pandangan Islam adalah najis, dan tidak mengandung makna harta. Menurut Jumhur Ulama, termasuk dalam jual beli najis ini, adalah memejualbelikan anjing, baik anjing yang dipersiapkan untuk menjaga rumah maupun untuk berburu. Akan tetapi sebagian ulama Malikiyah membolehkan memperjualbelikan anjing untuk berburu dan anjing penjaga rumah, karena menurut mereka anjing untuk menjaga rumah dan berburu bukanlah najis.

e. Jual beli *al- 'arbun* (jual beli yang yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dan uangnya seharga barang diserahkan kepada penjual, dengan syarat apabila pembeli tertarik dan setuju, maka jual beli sah. Tetapi jika pembeli

[27] Harun Nasroen, *Fiqh Muamalah*..., 122.

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 setuju dan barang dikembalikan, maka uang yang telah diberikan ke penjual, menjadi hibah bagi penjual).[28]

f. Memperjualbelikan air sungai, air danau, air laut, dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang, karena air yang idak dimiliki oleh seseorang merupakan hak bersama bagi umat manusia, dan tidak boleh diprjualbelikan. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, boleh diperjualbelikan, karena air sumur merupakan dimiliki pribadi berdasarkan hasil usahanya sendiri. Sedangkan menurut ulama Zahariyah menyatakan bahwa memperjualbelikan air, baik air sumur, air danau, air sungai, maupun air sumur pribadi tidak boleh, dengan alasan hadist yang menyatakan bahwa umat Islam itu berserikat dalam tiga hal, yaitu: air, api , dan rumput, sesuai dengan sabda Rasulullah saw. yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan Ahmad ibn Hambal).[29]

2) Jual beli *fasid*, menurut Ulama Hanafiyah membedakan jual beli *fasid* dengan jual beli yang *bathil*. Jual beli bathil yakni, jual beli ang apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijualbelikan, seperti memperjualbelikan benda-benda haram (khamr, bangki, dan darah). Sedangkan jual beli *fasid* yakni, jual beli yang apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki. Akan tetapi, Jumhur Ulama tidak membedakan antara jual

[28] Ibid., 124.
[29] Ibid., 125.

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

beli *fasid* dan jual beli *bathil*. Menurut mereka jual beli itu terbagi menjadi dua, yaitu jual beli yang shahih dan jual beli yang bathil. Apabila rukun dan syarat jual beli terpenuhi, maka jual beli itu sah, sebaliknya, apabila salah satu rukun atau syarat jual beli itu tidak terpenuhi, maka jual beli itu batal. Diantara jual beli *fasid*, menurut Ulama Haniafiyah, adalah[30]:

a. Jual beli *al-majū I* (benda atau barangnya secara global tidak diketahui dengan syarat *kemajhulam*nya itu bersifat menyeluruh. Akan tetapi bila ke*majhū I* annya (ketidak jelasannya) itu sedikit, jual belinya sah, karena hal itu tidak akan membawa kepada perselisihan. Misalnya, seseorang membeli jam tangan merk Mido. Konsumen ini hanya tahu bahwa jam tangan itu asli pada bentuk dan merknya, akan tetapi mesin yang didalamnya tidak ia ketahui. Apabila kemudian ternyata bentuk dan merknya berbeda dengan mesin (bukan mesin aslinya), maka jual beli itu dinamakan *fasid*.
b. Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat, seperti ucapan penjual kepada pembeli, "saya jual kereta saya ini kepada engkau bulan depan setelah gajian". Jual beli seperti ini *bathil* menurut jumhur, dan *fasid* menurut ulama Hanafiyah, menurut ulama hanafiyah, jual beli ini dinaggap sah pada saat syaratnya terpenuhi atau tenggang waktu yang disebutkan dalam akad jatuh tempo. Artinya jual beli

[30] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*..., 125.

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

ini baru sah apabila masa yang ditentukan "bulan depan" itu telah jatuh tempo.

c. Menjual barang yang ghaib yang tidak dapat dihasirkan pada saat jual beli berlagsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli. Ulama Malikiyah membolehkannya, apabila sifat-sifatnya disebutkan, dengan syarat sifat-sifat itu akan berubah sampai barang itu diserahkan. Sedangkan Ulama Hanabilah mengatakan bahwa jual beli seperrti ini sah, apabila pihak pembeli mempunyai hak *khiyar* (memilih), yaitu *khiyar ru'yah*. Ulama Syafi'iyah menyatakan jual beli seperti ini batal secara mutlak.

d. Jual beli yang dilakukan oleh orang buta. Jumhur ulama mengatakan bahwa jual beli orang buta adalah sah apabila orang buta itu memliki hak *khiyar*. Sedangkan Ulama Syafi'iyah membolehkan jual beli ini, kecuali jika barang yang dibeli itu telah ia lihat sebelum matanya buta.

e. Barter dengan barang yang diharamkan, umpamanya menjadikan barang-barang yang diharamkan sebagai harga, seperti babi, khamar, darah, dan bangkai.[31]

f. Jual beli *ajal*, misalnya, seseorang menjual barangnya dengan harga Rp 100.000,- yang pembayarannya ditunda selama satu bulan, kemudian setelah penyerahan barang kepada pembeli, pemilik barang pertama membeli kembali barang itu dengan harga yang

[31] Ibid., 127.

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

lebih rendah seperti Rp 75.000,-, sehingga pembeli pertama tetap berutang sebanyakRp 25.000,-. Jual beli ini dikatakn *fasid* karena jual beli ini menyerupai dan menjurus kepada *riba*. Akan tetapi, ulama Hanafiyah mengatakan apabila unsur yang membuat jual beli ini menjadi rusak dihilangkan, maka hukumnya sah.

g. Jual beli anggur dan buah-buahan lain untuk tujuan pembuatan khamr, apabila penjual anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu adalah produsen khamr. Imam Asy-Syafi'i dan Imam Abu Hanifah menganggap jual beli ini sah, tetapi hukumnya makhruh, sama halnya dengan orang Islam menjual senjata kepada musuh Islam. Akan tetapi, ulama Malikiyah dan Hanabilah menganggap jual beli ini batal sama sekali.

h. Jual beli yang bergantung pada syarat, seperti ungkapan pedagang "jika tunai harganya Rp 10.000, dan jka berhutang harganya Rp 15.000,-. Jual beli ini dikatakan *fasid* didasarkan kepada hadist rasulullah saw. yang diriwayatkan oleh *Ashab as-Sunan* (para penyusun kitab Sunan) dari Abu Hurairah dan dari Amr ibn Syu'aib bahwa Rasulullah saw melarang dua jual beli dalam satu akad, dan dua syarat dalam satu bentuk jual beli. Comtoh lainnya adalah seseorang menjual sebuah barang pada pembeli dengan syarat pembeli tidak boleh menjualnya kepada orang tertentu atau pembeli tidak boleh mewakafkan atau menghibahkannya. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan jual beli bersyarat diatas adalah batal.

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

Sedangkan Imam Malik menyatakan jual beli bersyarat adalah sah apabila pembeli diberi hak *khiyar*.

i. Jual beli sebagian barang yang sama sekali tidak dapat dipisahkan dengan satunnya. Seperti menjual daging kambing yang diambilkan dari kambing yang masih hidup, tanduk kerbau dari kerbau yang masih hidup, dan sebelah sepatu. Jual beli *fasid* ini boleh berkembang, sesuai dengan kriteria yang tlah ditetakan para ulama. Jual beli seperti ini menurut jumhur ulama tidak sah, menurut ulama Hanafiyah, hukumnya *fasid.*[32]

j. Jual buah-buahan atau padi-padian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen. Para ulam fiqh sepakat menyatakan bahwa membeli buah-buahan yang belum ada di pohonnya tidak sah. Terdapat jual beli bua-buahan yang berada di pohon terdapat perbedaan pendapat ulama. Menurut Ulama Hanafiyah apabila buah-buahan itu telah ada di pohonnya tetatpi belum layak panen, maka apabila disyaratkan untuk memanen buah-buahan itu bagi pembeli, maka jual beli itu sah. Apabila disyaratkan bahwa buah-buahan itu dibiarkan sampai matang dan layak panen maka jual belinya *fasid* menurut Ulama Hanafiyah, karena ssuai dengan tuntunan akad, benda yang sudah dibeli harus sudah berpindah tangan kepada embeli begitu akad sudah disetujui. Jumhur ulama mengatakan memperjualbelikan buah-buahan yang belum layak

[32] Ibid., 128.

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

panen hukumnya batal. Akan tetapi, apabila buah-buahan itu telah matang tapi belum layak panen, maka jual beinya sah, sekalipun menunggu sampai benar-benar layak panen atau disyaratkan harus dipanen ketika itu juga.[33]

6. Saksi Dalam Jual Beli

Jual beli yang dilakukan dihadapan saksi dianjurkan, berdasarkan firman Allah *Ta'ala*:

وَأَشْهِدُوٓاْ إِذَا تَبَا يَعْتُمْ .

Artinya: "Dan persaksikanlah apabila kalian berjual beli..." (Surat Al-Baqarah [2]: 182).[34]

Demikian ini karena jual beli yang dilakukan dihadapan saksi dapat menghindarkan terjadinya perselisihan dan menjauhkan diri dari sikap saling menyangkal. Oleh karena itu lebih baik dilakukan, khususnya jika barang dagangan tersebut mempunyai nilai yang sangat penting. Jika barang dagangan itu nilainya sedikit, maka tidak dianjurkan mempersaksikannya. Ini adalah pendapat asy-Syafi'i, Ishaq dan Ayyub.

Sebagian ulama menyatakan bahwa mendatangkan saksi dalam jual beli adalah kewajiaban yang tidak boleh ditinggalkan. Pendapat ini diriwayatkan dari Ibnu 'Abbas yang diikuti oleh 'Atha', Jabir, dan lain-lain.[35]

---

[33] Ibid.
[34] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an da Terjemahnya*..., 34.
[35] Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4* Madzhab, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, cet 2 2014), 17.

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

7. Prinsip-prinsip Jual Beli

1) Prinsip Halal

Mengapa harus dengan cara halal dan meninggalkan segala yang haram dalam berjual beli?. Dalam kaitan ini, Dr. M, Nadratuzaman Husen dalam Mardani mengemukakan , bahwa alasan mencari rizeki (berinvestasi) dengan cara halal, yaitu: (1) karena Allah memerintahkan untuk mencari rizeki dengan jalan halal; (2) pada harta halal mengandung keberkahan; (3) pada harta halal mengandung manfaat dan *maslahah* yang agung bagi manusia; (4) pada harta halal akan membawa pegaruh positif bagi perilaku manusia; (5) pada harta halal melahirkan pribadi yang *istiqomah*, yakni yang selalu berada pada kebaikan, kesalehan, ketakwaan, keikhlasan, dan keadilan; (6) pada harta halal akan membentuk pribadi yang *zahid*, *wira'i*, *qana'ah*, santun dan suci dalam segalam segala tindakan; (7) pada harta halal akan melahirkan pribadi yang *tasamuh*, berani menegakkan keadilan,dan membela yang benar.[36]

Lebih lanjut, Dr. M.Nadratuzzman Husen dalam Mardani mengemukaan bahwa investasi yang dilakukan secara haram (non halal) hasilnya akan: (1) memunculkan sosok pendusta, penakut, pemarah, dan penyebar kejahatan dalam kehidupan masyarakat; (2) akan melahirkan manusia yang tidak bertanggung jawab, penghianat, penjudi, koruptor,

[36] Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* , (Bandung: PT Refika Aditama , cet 1 2011), 178.

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

dan pemabuk; (3) menghilangnya keberkahan, ketenangan, dan kebahaguiaan bagi manusia. Oleh karena itu, kepada umat Islam diharapkan agar dalam mencari rezeki (berinvestasi) menjauhkan diri dari hal-hal yang haram. Melaksanakan hal-hal yang halal, baik dalam cara memperoleh, dalam mengonsumsi, dalam memanfaatkannya. Doa orang berinvestasi secara halal akan diterima oleh Allah dan hidupnya penuh makna dalam ridha Allah SWT. [37]

2) Prinsip Maslahah

Maslahah adalah sesuatu yang ditunjukkan oleh dalil hukum tertentu yang membenarkan atau membatalkan atas segala tindakan manusia dalam rangka mencapai tujuan *syara'*, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, harta benda, dan keturunan.

Maslahah dalam konteks investasi yang dilakukan oleh seseorang hendaknya bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan juga harus dirasakan oleh masyarakat.

3) Prinsip Ibahah (Boleh)

Bahwa berbagai jenis muamalah, hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya. Namun demikian, kaidah-kaidah umum yang berkaitan dengan muamalah tersebut harus diperhatikan dan dilaksanakan. Kaidah-kaidah umum yang ditetapkan syara' dimaksud di antaranya:

[37] Ibid., 178.

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

a. Muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus dalam rangka mengabdi kepada Allah SWT dan senantiasa berprinsip bahwa allah SWT selalu mengontrol dan mengawasi tindakannya.
b. Seluruh tindakan muamalah tidak terlepas dari nilai-nilai kemanusiaan dan dilakukan dengan mengetengahkan akhlak terpuji, sesuai dengan kedudukan manusia sebagai khalifah Allah di bumi.
c. Melakukan pertimbangan atas kemaslahatan masyarakat.[38]

8. Tujuan Jual Beli

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa manusia hidup di dunia pasti membutuhkan orang lain. Salah satu sarana yang dapat digunakan untuk itu adalah jual beli. Dengan jual beli, individu, masyarakat, atau negara dapat saling tukar-menukar barang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Disamping itu, jual beli dapat dijadikan sarana untuk ibadah *(ta'abbudī)* karena terdapat motivasi saling tolong-menolong antar sesama. Oleh karena itu, dibawah ini penting dikemukakan tujuan dari jual beli, diantaranya:[39]

1. Individu
   a. Bagi Penjual
      1) Mendapat rahmat dan keberkatan daripada allah dengan mengikuti apa yang telah disyariatkan.

[38] Ibid., 179.
[39] Suqiyah Musyafa'ah, Moh Sholihuddin, M Romdlon, Fatikul Himami, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam (Struktur Akad Tijārīy dalam Hukum Islam ...,* 62.

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

2) Dapat berniaga dengan aman tanpa berlakunya khianat menghianati antar satu sama lain.

b. Bagi Pembeli

1) Berpuas hati di atas urusniaga yang dijalankan karena peniaga mengikuti apa yang telah disyariatkan.

2) Mendapat keredhaan dan rahmat dari Allah di atas urusan niaga yang berlandaskan syariat Islam.

3) Terhindar dari siksaan api neraka.

2. Masyarakat

a. Menyenangkan manusia bertukar-tukar faedah harta dalam kehidupan keseharian.

b. Menghindari kejadian rampas merampas dan ceroboh mencerobohi dalam usaha memiliki harta.

c. Manggalakkan orang ramai supaya berperaturan, bertimbang rasa, jujur, dan ikhlas.

3. Negara

a. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi negara ke tahap yang lebih baik.

b. Dapat menarik pelabur asing untuk melabur dalam ekonomi negara.

c. Menggalakkan persaingan ekonomi yang sehat sesama negara Islam.

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 demikian tujuan jual beli adalah agar setiap orang, masyarkat, atau negara dapat melakukan transaksi sesuai dengan *syara'*, sehingga terhindar dari perbuatan yang dilarang oleh *syara'*.[40]

9. Hikmah Jual Beli

Diantara faedah dan hikmah yang terkandung dalam itu yang penting ialah:

1) Agar manusia memperoleh rizki, dan keuntugan yang halal dengan melalui jalan jual beli yang sah.
2) Guna memenuhi kebutuhan hidup bersama dengan jalan tukar menukar apa yang dibutuhkan.
3) Agar manusia menjauhkan diri daripada mengambil mengambil hak lain dengan paksa.
4) Memberi kesempatan seluas-luasnya untuk memajukan soal perekonomian, asal tidak melanggar larangan Tuhan.
5) Memberi jalan untuk mencari keduniaan seluas-luasnya sedapat mungkin hingga tercapailah kemakmuran bersama, guna bekal beramal untuk hari kemudian.
6) Dalam mencari keduniaan tadi bersih dari penipuan , kecurangan, pemalsuan dan lain sebagainya.
7) Hingga tercapailah pergaulan yang harmonis antara sesama manusia, antara bangsa dengan bangsa.[41]

---

[40] Ibid., 61.
[41] Dja'far Amir, *Ilmu* Fiqh, (Solo: CV Ramadhani, cet 2 1991), 160.

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

B. Perda Kota Surabaya No. 15 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Perda Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian rumah Susun.

1. Pengertian Rumah Susun

Menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011, Rumah Susun adalah bengunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[42]

2. Sasaran Pembangunan Rumah Susun

Perkotaan dengan kompleksitas permasalahan yang ada ditambah laju urbanisasi yang tinggi membuat kebutuhan perumahan diperkotaan semakin meningkat, sementara itu ketersediaan lahan menjadi sangat langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya harga lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan menengah-bawah tinggal dikawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, waktu tempuh, dan pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktivitas masyarakat, sedangkan masyaraakat tinggal di kawasan yang tidak jauh dari pusat aktivitas ekonomi, sehingga menyebabkan ketidakteraturan tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan kumuh baru.

[42] Pasal 1 UU No. 20 Tahun 2011 Tentang 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

Untuk mendekatkan kembali masyarakat berpenghasilan menengah-bawah kepusat aktivitas kesehariannya dan mencegah tumbuhnya kawasan kumuh diperkotaan, maka direncanakan suatu pembangunan hunian secara vertikal, berupa Rumah Susun (Rusun). Dengan pembangunan Rusun di pusat-pusat kota, dengan intensitas bangunan tingkat tinggi, diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan Penyediaan Sarana Umum (PSU) yang lebih efisien dan efektif.[43]

3. Prinsip dasar pembangunan Rusun meliputi:
   1) Keterpaduan: pembangunan Rusun dilaksanakan prinsip keterpaduan kawasan, sektor, antarpelaku, dan keterpaduan dengan sistem perkotaan.
   2) Efisiensi dan Efektivitas: memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.
   3) Penegakan Hukum: mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup ditengah masyarakat.
   4) Keseimbangan dan keberlanjutan: menindahkan keseimbangan ekosistem dan kelesterian sumber daya yang ada.
   5) Partisipasi: mendorong kerjasama dan kemitraan Pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses

[43] Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 175.

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

perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan Rusun.

6) Kesetaraan: menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk dapat menghuni Rusun yangn layak bagi peningkatan kesjahteraannya.
7) Transparansi dan Akuntabilitas: menciptakan kepercayaan timbal-balik antara pemerintah, badan usaha, dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai, serta dapat memadai, serta dapat mempertanggungjawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.[44]

4. Perda No. 15 Tahun 2012
   a. Latar belakang

      Karena berlakunya UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat serta untuk mewujudkan tertib administratif pengelolaan rumah susun, telah ditetapkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun, maka peraturan daerah tentang pemakaian rumah susun perlu diganti dengan peraturan daerah tentang kepenghunian rumah susun yang dimiliki/atau dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya.[45]

   b. Dasar Hukum

[44] Ibid., 180
[45] Perda Kota Surabaya No.15 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Perda Kota Surabaya No2 tahun 2010 tentang Pemakaian Rmah 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

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
2. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun.

c. Ketentuan pemakaian Rumah Susun

Obyek pemakaian rumah susun adalah izin pemakaian rumah susun yang diberikan oleh Kepala Daerah untuk memakai satuan rumah susun yang dimiliki Pemerintah Kota Surabaya dan perjanjian sewa menyewa rumah susun yang dikelola dan dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya antara penyewa satuan rumah susun dengan Pemerintah Kota Surabaya.

Subjek pemakaian rumah susun adalah penghuni yakni orang yang menempati satuan rumah susun atas dasar Izin Pemakaian rumah Susun atau Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun, satuan rumah susun adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung kejalan umum.[46]

d. Obyek Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun yang dapat disewakan adalah rumah susun yang berada dalam penguasaan/pengelolaan Pemerintah Daerah.[47]

e. Permohonan Sewa menyewa Rumah Susun

[46] Perda No. 2 tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun.
[47] Pasal 15 Perda No. 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian 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

(1) Setiap penduduk Surabaya yang akan memakai satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 wajib mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Daerah guna diadakan perjanjian sewa-menyewa.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri persyaratan sebagai berikut:

a. Penyewa untuk pertama kali:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku;
2. Foto copy Kartu Keluarga;
3. Pas foto berukuran 4 x 6 cm (empat kali enam sentimeter) terbaru sebanyak 2 (dua lembar);
4. Surat pernyataan yang menerangkan bahwa pemohon belum mempunyai rrumah tinggal/ belum memakai satuan rumah susun yang dimiliki, dikelola atau dalam penguasaan Pemerintah Daerah yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga, dan Lurah Setempat;
5. Surat Keterangan gaji/penghasilan yang dikeluarkan oleh Pimpinan instansi /perusahaan tempat kerja atau Surat Pernyataan yang menerangkan tentang jumlah penghasilannya apabila pemohon bekerja sebagai swasta atau wiraswasta yang diketahui oleh Lurah;

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

6. Surat pernyataan yang menerangkan bahwa satuan rumah susun yang akan dihuni oleh satu keluarga dalam 1 (satu) Kartu Keluarga Pemohon. [48]
7. Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun:
8. Asli perjanjian sewa menyewa rumah susun yang telah habis masa berlakunya;
9. Foto copy kartu tanda penduduk yang masih berlaku;
10. Foto copy kartu keluarga;
11. Pas foto berukuran 4 x 6 cm (empat kali enam sentimeter) terbaru;
12. Surat yang menerangkan bahwa pemohon belum mempunyai rumah tinggal yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga dan Lurah setempat.
13. Surat keterangan gaji/ penghasilan yang dikeluarkan oleh pimpinan instansi/perusahaan tempat kerja atau surat pernyataan yang menerangkantentang jumlah penghasilannya apabila pemohon bekerja sebagai pekerja swasta/wiraswastta yang diketahui oleh Lurah;
14. Surat pernyataan yang meneragkan bahwa satuan rumah susun akan dihuni oleh satu keluarga dalam 1 (satu) Kartu Keluarga pemohon.

[48] Pasal 16 Perda no. 15 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Perda No. 2 Tahun 2010.

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

ˇ(3) Kepala Daerah dapat melimpahkan kewenangan untuk menandatangani perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kepala dinas.[49]

f. Larangan penyewa, masa berlaku perjanjian sewa menyewa, dan berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah susun

Penyewa dilarang:

a. Mengalihkan Hak sewa kepada pihak lain.[50]

Masa berlakunya perjanjian sewa menyewa rumah susun. Perjanjian sewa menyewa rumah susun berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.[51]

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa karena:

a. Masa berlakunya telah habis;
b. Atas permintaan penyewa;
c. Pemutusan perjanjian sewa menyewa.[52]

g. Apabila penyewa meninggal dunia maka ahli warisnya atau penghuni satuan rumah susun yang sah diberi prioritas untuk menyewa satuan rumah susun dengan mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.[53]

h. Pemutusan perjanjian sewa menyewa rumah susun

(1) Perjanjian sewa menyewa diputus karena:

---

[49] Ibid.
[50] Pasal 19 huruf (a) perda No. 15 Tahun 2012 tentang perubahan atas Perda No. 2 Tahun 2010.
[51] Pasal 20 Perda No. 15 Tahun 2012.
[52] Pasal 21 Perda No. 2 Tahun 2010 tentang pemakaian Rumah Susun.
[53] Pasal 22 Perda No. 2 Tahun 2010.

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

a. Penyewa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 18, pasal 19 dan/atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian sewaa menyewa rumah susun;
b. Ternyata dikemudian hari diketahui bahwa salah satu persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan perjanjian sewa menyewa rumah susun tidak benar;
c. Putusan pengadilan yang telah memenuhi kekuatan hukum tetap.[54]

(1) Dalam Hal ini telah dilakukan pemutusn perjanjian sewa menyewa rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 maka penyewa wajib mengkosongkan satuan rumah susun dalam tenggang waktu 1 (satu) minggu terhitung sejak diterimanya surat pemutusan perjanjian sewa menyewa.
(2) Apabila penyewa tidak mengosongkan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengosongan akan dilakukan oleh Kepala Daerah.
(3) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dilimpahkan kepada Kepala Dinas atau Kepala Satuan Polisi Pamong Praja.[55]

[54] Pasal 23 Perda No. 2 tahun 2010 tentang pemakaian rumah susun.
[55] Pasal 24 Perda No. 2 tahun 2010 tentang pemakaian 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

BAB III

PRAKTIK JUAL BELI RUMAH SUSUN DARI PENGHUNI PERTAMA KE PENGHUNI KEDUA DALAM PERDA NO.15 TAHUN 2012 DI RUSUNAWA PENJARINGANSARI KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA

A. Gambaran Umum Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya

Rusunawa yang tepatnya berada di Jalan Penjaringan Sari Timur Kecamatan Rungkut Kota Surabaya terdapat sebuah hunian bertingkat untuk kelas menengah kebawah yang bernama Rusunawa Penjaringansari.

1. Sejarah

Sebelum didirikan sebuah Rusunawa, daerah Penjaringansari masih berupa persawahan. Kemudian Pemerintah Kota Surabaya melakukan penertiban atau relokasi kepada masyarakat yang tinggal pada daerah yang tidak semestinya untuk dijadikan tempat tinggal. Pemerintah Kota Surabaya lalu menjadikan persawahan tersebut sebagai kawasan pemukiman, dan akan dibangun sebuah rumah susun.[1] Kawasan Penjaringan Sari telah dari awal di konsep penataan dan peruntukannya serta tata ruang dan tata wilayahnya untuk kawasan pemukiman.[2] Dari keseluruhan daerah yang direlokasi atau ditertibkan oleh Pemerintah Kota Surabaya daerah yang terkena yakni Kedung Baruk, Merr, Semampir, Rumah Sakit Internasional, Bethani, Jangkungan. Sebelum bangunan

[1] Hafidz (Staf UPTD Rusunawa Penjaringansari Surabaya), *Wawancara* Surabaya, 23 April 2018.

[2] Hayadi (Staf Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya), *Wawancara* Surabaya, 21 Maret 2018.

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

rumah susun jadi, masyarakat yang terkena relokasi atau penertiban ditempatkan di penampungan yakni di Transito tepatnya di Jl. Margorejo. Pembangunan rumah susun sendiri dilakukan pada tahun 2004, dan selesainya pada tahun 2005, ditahun 2005 juga langsung ditempati oleh masayarakat yang telah terkena dampak relokasi atau penertiban.

Penghuni yang menempati Rusunawa Penjaringansari II di blok D, E, dan F dari dampak relokasi atau penertiban mulai dari Utara Sungai Jagir daerah Panjang Jiwo sampai Wonorejo, dan dari daerah Selatan sungai Jagir Barata Jaya sampai depannya Hotel Narita. [3]

Sebelum Rusunawa Penjaringansari II di bangun, pada awalnya telah dibangun Rusunawa Penjaringansari I, dan untuk Rusunawa Penjaringan Sari II itu adalah pengembangan dari Rusunawa Penjaringansari I. Dan telah dibangun juga Rusunawa Penjaringansari III, dan akan dibangun lagi Rusunawa Penjaringan tahap 4. Selain Rusunawa disana juga telah disiapkan fasilitas lainnya seperti lapangan olahraga, taman bermain, dan terdapat sentra PKL pada sebelah timur Rusunawa.

Rumah susun yang berada di daerah Penjaringansari berjumlah 3, yakni Rusunawa Penjaringansari I (PS I) yang terdiri dari 3 blok, yakni blok A, B, dan C. Rusunawa Penjaringansari II (PS II) yang terdiri dari 3 blok, yakni blok D, E, dan F. Rusunawa Penjaringansari III (PS III).

2. Visi dan Misi Pembangunan Rusunawa.

[3] Hafidz..., *Wawancara* Surabaya, 23 April 2018.

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

Sesuai dengan visi misi kota Surabaya, yaitu ada di UU No. 20 Tahun 2011 pada huruf (d) bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.[4] Disebutkan bahwa Pemerintah Kota Surabaya berkewajiban menyediakan perumahan atau permukiman untuk masyarakatnya. Akan tetapi Pemerintah Kota Surabaya tidak dapat menyediakan perumahan untuk semua masyarakatnya, maka dari itu Pemerintah Kota Surabaya menyediakan Rusunawa yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Karena sampai saat ini pun daftar tunggu antrian Rusunawa Surabaya telah mencapai 4000 orang, sedangkan Pemerintah Kota Surabaya hanya memiliki 80 Blok Rusunawa yang tersebar di Seluruh Kota Surabaya, tersebar di beberapa lokasi diantaranya ada di Wonorejo dengan nama Rusunawa Wonerejo, di Sidotopo Wetan dengan nama Rusunawa Randu, di Grudo dengan nama Rusunawa Grudo, di Pesapen Selatan dengan nama Rusunawa Pesapen, di Jambangan dengan nama Rusunawa Jambangan di Tanah Merah dengan nama Rusunawa Tanah Merah Tahap I dan Rusunawa Tanah Merah Tahap II, di Penjaringansari dengan nama Rusunawa Penjaringansari Tahap I, II, III, di Siwalankerto dengan nama Rusunawa Siwalankerto, di Romokalisari dengan nama Rusunawa Romokalisari, di Bandarejo dengan nama Rusunawa Bandarejo, dan di Gununganyar dengan nama Rusunawa Gununganyar .[5]

---

[4] UU RI No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

[5] Hayadi (Staff Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya), *Wawancara* Surabaya, 21 Maret2018.

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

3. Tujuan didirikannya Rusunawa

Sejalan dengan visi dan misi Kota Surabaya, untuk penataan kawasan permukiman dan untuk mengatasi masalah kebutuhan perumahan pada masyarakat di Surabaya. Pemerintah Kota Surabaya memiliki program untuk saat ini adalah untuk merapikan dan menata daerah stren kali, di atas tempat saluran pembuangan air, di pinggiran rel kereta api, maupun di tempat yang tidak berijin yang dihuni oleh masyarakat yang ada di kota Surabaya. Pemerintah Kota Surabaya merelokasi masyarakat yang tinggal di didaerah tersebut untuk pindah ke Rusunawa yang telah disediakan oleh Pemerintah Kota Surabaya. "Setelah itu kita perlu untuk pemindahan masyarakat, karena jika kita telah merelokasi warga daerah stren kali namun tidak ada solusi, maka dari itu kita berikan solusi bahwa yang terkena dampak relokasi kita pindah ke rusunawa. Jadi prioritas untuk saat ini warga yang bisa masuk rusun itu hanya warga yang terdampak program dari Pemerintah Kota Surabaya".[6]

4. Cara Untuk Dapat Menghuni Rusunawa

Untuk mendapatkan Rumah susun dapat melalui tiga cara, yakni dengan dapat melalui dampak relokasi atau penertiban dari Pemerintah Kota Surabaya, dapat melalui rekomendasi oleh Walikota Surabaya, dan dapat melaui pengajuan secara umum. Berikut penjelasannya:

[6] Hayadi (Staf Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya), *Wawancara* Surabaya, 21 Maret 2018.

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

1) Melalui dampak relokasi atau penertiban Pemerintah Kota Surabaya. Masyarakat yang terdapak tersebut dapat dengan mudah mendapatkan rumah susun, karena prioritas dari Program Pemerintah Kota untuk merapikan daerah yang tidak untuk dihuni.
2) Melalui rekomendasi dari Walikota Surabaya. masyarakat yang dapat menghuni yakni orang yang cacat, yang tidak memiliki pekerjaan, orang yang berpenyakit, dan orang yang buta. Namun kamar yang disedikan secara khusus yang tersendiri dari penghuni lainnya. Masyarakat yang direkomendasi tersebut terdapat di daerah Rusun Jambangan.[7]
3) Dapat melalaui pengajuan secara umum, yakni masyarakat yang memperolehnya bukan dari dampak relokasi atau penertiban. Masyarakat yang ingin menghuni rumah susun harus mengajukan permohonan kepada dinas, namun prosesnya lama. Dikarenakan menunggu satuan Rumah susun yang kosong terlebih dahulu, lalu mereka yang mengajukan dapat menempatinya.[8]

5. Status dari Rusunawa

Status Rusunawa di Surabaya pada awalnya, dimulai dengan sistem pembangunan Rusunnya,

1. Pemerintah Kota Surabaya menyediakan tanah, yang telah dipilih lokasinya untuk pembangunan rusunawa yang sesuai dengan rencana tata ruang dan tata wilayahnya, yang dipergunakan untuk pemukiman.

---

[8] Hafidz (Staff UPTD Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 23 April 2018.

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

2. setelah itu Pemerintah Kota Surabaya mengusulkan ke Kementrian PU ke pusat dulu, setelah itu tim Verifikasi dari Kementrian PU melakukan verifikasi ke lokasi yang diusulkan, terkait dengan lahannya yang sesuai untuk dijadikan rusunawa. Karna persyartannya yang diberikan banyak, diantaranya adalah 1. lahannya harus sudah matang, 2. harus sudah bebas tidak ada bangunan, jika ada pohon harus di tebang, pada intinya harus *clean and clear* lahannya. 2. Luas lahannya harus minimal 3000 m2.
3. Jika telah di verifikasi, maka tim pusat akan kembali ke pusat untuk merumuskan, karena kementrian PU menguji di seluruh stat Indonesia. Contoh, nanti Surabaya akan mendapat jatah berapa untuk pembangunan Rusunawa?, katakanlah ada 2 twin blok, nanti baru kita kan bangunkan 2 twin blok.
4. Setelah proses pembangunan rusunawa, nanti ada serah terima pengelolaan. Rusunawa dibangun atas persetujuan pusat, maka asetnya masih berada di pusat, selanjutnya akan diserahkan di Pemerintah Kota Surabaya untuk dikelola. Setelah di kelola oleh Pemerintah Kota Surabaya baru nanti beberapa tahun kita menunggu hibah barang milik negara tersebut. Oleh karena itu, aset yang dari Kementerian PU akan dihibahkan ke Pemerintah Kota Surabaya, yang nantinya tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya secara keseluruhan, baik itu tanah maupun bangunannya.

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

Sementara ini, untuk rusun-rusun itu, memang yang rusun baru proses hibahnya masih belum selesai, hanya serah terima pengelolaan saja, jadi tanahnya milik Pemerintah Kota Surabaya bangunannya masih milik Kementerian PU, tetapi kita diberikan status untuk pengelolaan. Jadi kesimpulannya, untuk Rusunawa Penjaringansari 2 tanahnya telah miliknya Pemerintah Kota Surabaya, dan bangunannya msih milik Kementrian PU.

6. Status Kepenghunian Rusunawa Penjaringansari

Sebagai bukti kepenghunian , maka untuk penghuni Rusunawa dapat memiliki 2 surat, yakni bisa surat izin pemakaian rusun atau bisa surat perjanjian sewa menyewa, sesuai dengan keperluan atas penghuni. Bedanya dari 2 surat tersebut yakni, jika penghuni dikenai surat izin pemakaian rusun itu maka dikenakan retribusi istilahnya untuk pembayaran rusunnya, sedangkan jika penghuni dikenai surat perjanjian sewa menyewa maka dikenakan pembayarannya uang sewa.

Sistem pembayarannya pun berbeda dilihat dari suratnya, jika penghuni terkena retribusi, maka rusunnya telah tercatat menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya, baik tanah maupun bangunannya telah menjadi aset Pemerintah Kota Surabaya. Sedangkan penghuni yang dikenai perjanjian sewa menyewa, tanahnya milik Pemerintah Kota Surabaya bangunannya masih milik Kementerian PU.

Jika semua telah menjadi aset, masuk ke dalam pembayaran retribusi sistemnya, jika salah satunya masih milik Kementerian PU, maka kita 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

dapat mengenakan retribusi, kita kenakan uang sewa namanya, hanya beda istilah saja. Tetapi sama untuk pembayaran dan lain sebagainya sama.

Dalam daftar data nama-nama penghuni Rusunawa Penjaringansari II Kota Surabaya, terdapat data nama baru atau nama penghuni baru yang diperoleh dari hasil waris dan juga dari hasil proses baru yang selanjutnya dibaliknamakan. Dalam proses baru maksudnya adalah setelah satuan rumah susun telah kosong dari penghuni sebelumnya, lalu disegel dan akan dibuka kembali setalah ada penghuni baru yang dari proses pengantrian masyarakat yang telah mengajukan ke Pemerintah Kota.

Dalam data tersebut terdapat alamat penghuni yang belum pindah domisili ke alamat Rusunawa Penjaringansari II, dalam hal ini maka ketika akan memperpanjang surat perjanjian sewa menyewa tidak dapat diperpanjang dikarenakan penghuninya belum berpindah domisili, jadi harus berpindah alamat dahulu baru dapat memperpanjang perjanjian sewa menyewanya. Jika data terdapat kolom yang kosong pada kolom surat perjanjian, maka dalam surat perjanjiannya penghuni belum mengurus surat perjanjiannya. Karena pihak Pemerintah Kota Surabaya lebih khususnya Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah baru membuatkan surat perjanjian sewa menyewa untuk penghuni rusun pada tahun 2012, dan juga penghuni yang tidak mau berpindah domisili ke rusun sehingga surat perjanjian sewanya mati, namun penghuni tetap membayar sewa setiap bulannya. Terkadang juga data belum masuk ke Dinas Pengelolaan Bangunan dikarenakan belum masuk, yang disebebkan berkas penghuni masih dalam

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

pengumpulan atau masuk proses di UPTD, yang menyebabkan surat perjanjiannya belum jadi.

B. Praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunuwa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya

a. Dari pihak Pembeli

Untuk praktik jual beli rumah susun di Rusunawa Penjaringansari II Kecamatan Rungkut Kota Surabaya adalah menjual belikan satuan rumah susun dari penghuni yang terkena relokasi ke penghuni baru. Dalam praktik ini penulis menemui beberapa orang yang melakukannya berikut hasil wawancara penulis:

Pertama, kepada Bu Dewi warga rusun, mengungkapkan bahwa telah bertempat di rusun sejak tahun 2005. Sebelum tinggal di rusun Bu Dewi Kos di daerah Kedung Asem. Ketika sedang bermain kerumah temannya yang bernama Sutri di rusun, beliau tertarik untuk bertempat di rusun, karena menurutnya fasilitas yang disediakan memadai, yakni kamar mandi, dan dapur ada di dalam. Dan pada saat itu banyak kamar yang kosong yang tidak ditempati oleh pemiliknya. Karena pemilik (orang yang terkena gusuran) tidak ingin menempati rusun, dan menjualkan kepada suami Bu Dewi yang bernama Bapak Iwan. Dalam satu kamar dihuni oleh lima orang yang terdiri dari Bu dewi, pak Iwan dan 3 orang Putra. Bu Dewi mendapatkan rusun dari hasil membeli dari orang yang terkena gusuran,

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 7 juta Rupiah, dan rusun tersebut telah dibaliknamakan suaminya ke UPTD atas nama Bapak Iwan.[9]

Kedua, kepada Bu Ami warga Rusun mengungkapkan bahwa telah bertempat di rusun sejak tahun 2005 sampai sekarang, kurang lebih sudah 13 tahun. Sebelum tinggal di rusun, Bu Ami tinggal di daerah Pandugo, dekat dengan pasar, selama 8 tahun. Alasan Bu Ami ingin menghuni rusun karena tertarik dengan fasilitas yang disediakan, dan biaya yang diberikan juga murah. Bu Ami bekerja sebagai pembantu rumah tangga di salah satu perumahan. Bu Ami menghuni dengan 4 orang dalam satu kamar yakni Bu Ami, Suaminya, dan 2 anaknya. Bu Ami menghuni rusun dari hasil membeli dari Mbah Sodikin seharga 6 Juta Rupiah, dan telah dibaliknamakan ke UPTD atas nama suaminya yang bernama Bapak Suwarno.[10]

Ketiga, Pak Sholeh warga rusun mengungkapkan bahwa telah bertempat di rusun sejak tahun 2012, kurang lebih telah tinggal di rusun 6 tahun. Sebelum tinggal di rusun Pak Sholeh mengontrak di Wisma Kedung Asem. Pekerjaan Pak Sholeh wiraswasta yakni kirim alat kesehatan ke klinik-klinik. Dalam satu kamar di huni oleh 3 orang, yakni Pak Sholeh, Istrinya, dan 1 anak. Pak sholeh mendapatkan rusun dari saudara jauhnya yakni Mbak Ovie dengan cara hibah. Pak sholeh berkata "di rusun sini gk boleh dijualbelikan, bolehnya dihibahkan atau dialihkan dari saudara ke saudara, begitu". Setelah mendapat hibah, Pak Sholeh mengurus surat

[9] Dewi (Warga Rusunawa penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 28 April 2018.
[10] Ami (Warga Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 28 April 2018.

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

baliknama atas nama Bapak Sholeh ke pihak UPTD, dan dari UPTD mendapat surat perjanjian sewa menyewa.[11]

Keempat, Bu Lili warga rusun mengungkapkan bahwa, telah bertempat di rusun 2 Tahun sejak Tahun 2016. Sebelum tinggal di rusun, Bu Lili dan keluarga berpindah-pindah tempat, mulai dari tinggal di mes Perumahan Angkatan Laut, di daerah Tanah Merah, di daerah Setro Surabaya, sampai pada akhirnya bertempat di rusun. Bu Lili dapat menghuni Rusun dari membeli dari penghuni sebelumnya yang telah menempati satuan rumah susun. Bu Lili membeli seharga 37 Juta Rupiah. Pekerjaan Bu Lili Ibu rumah tangga, sedangkan suaminya yang bernama Bapak Riyono bekerja sebagai TNI Angkatan Laut. Satuan rumah susun yang di tempati Bu Lili sekeluaga di huni oleh 3 orang, yakni Bu Lili, dan Pak Riyono, beserta 1 anaknya. Beliau telah membaliknamakan Surat Izin Sewanya atas nama Bapak Riyono di kantor UPTD.[12]

Kelima, Bapak Fauzi warga rusun mengungkapkan bahwa telah bertempat tinggal di rusun 6 tahun yakni sejak tahun 2012. Bekerja sebagai Satpam. Sebelum di rusun, Pak Fauzi Kos di daerah Rungkut Menanggal. Dapat menempati rusun dari hasil menggantikan orang atau membeli dari penghuni lama. Pak Fauzi mengetahui jika terdapat satuan rusun yang dijual karena waktu itu sedang silaturahim ke temannya yang juga bertempat di rusun, kebetulan penghuni yang berada di depan kamar

[11] Sholeh (Warga Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 2 Mei 2018.
[12] Lili (Warga Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 4 Mei 2018.

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

temannya akan pindahan, akhirnya Pak Fauzi menanyakan rusun tersebut kepada tetangga dari temannya. Antara Pak Fauzi dengan penghuni lama tidak memiliki hubungan saudara. Pak Fauzi membeli satuan rusun dengan harga RP 15.500.000,- pada tahun itu. Antara penghuni lama dengan Pak Fauzi mengadakan perjanjian jual beli yang disertai Foto copy KTP dan KK pemilik lama, bukti kwitansi pembayaran jual beli, dan pernyataan bukti pelimpahan rusun dari penghuni lama ke Bapak Fauzi. "Fungsi dari Foto copy KTP dan KK penghuni lama untuk pengurusan Surat Baliknama ke Kantor UPTD, sedangkan bukti kwitansi dan surat pernyataan pelimpahan rusun untuk pribadi saja, jikalau ahli waris dari pemilik lama mengugat atau terdapat sengketa nantinya masih ada bukti tertulis ini". Di dalam surat pernyataan pelimpahan tertulis ada saksi-saksi yakni terdiri dari Pak RT, tokoh masyarakat atau warga setempat di lingkungan tersebut. Pak Fauzi mengatakan bahwa "sebenarnya jual beli seperti ini tidak boleh, seharusnya harus mengajukan permohonan ke kantor dulu, nanti terserah kantor kita akan ditempatkan di rusun mana atau di satuan mana, jadi kita tidak dapat memilih ingin ditempatkan dimana, seperti itu. Itupun jika ada satuan yang kosong atau rusun baru". Menurut Bapak Fauzi mewariskan Rusun itu tidak ada, "kan itu punyanya pemkot kenapa bisa diwariskan ke ahli warisnya?, secara prosedural tidak ada. Ya masak mau digantikan ke orang lain?, ya begitulah caranya". Bapak Fauzi menggantikan rusun tersebut diluar pengetahuan kantor (Pihak Dinas) "kalaupun kantor tahu mereka akan diam saja, mereka kasianlah, mereka

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

juga masih punya hati". Ketika mengurus surat baliknama ke UPTD, Pak Fauzi memberikan sebuah uang, bisa dikatakan sebagai uang administrasi agar Surat baliknama segera dibuatkan dan proses pembuatannya bisa cepat. Pak Fauzi mengungkapkan bahwa "seharusnya jika pengurusan surat baliknama ke UPTD tidak membutuhkan biaya, tapi ya namanya orang jika tidak diberikan uang ya nggak mau tandang gawe, ya kita tau dirilah kita minta tolong ke orang. Kalo gk gitu ya gak akan dibuatkan, kita tau lah jika kita gak memberi uang ya nggak akan dibuatkan. Waktu itu saya prosesnya baliknamanya mudah, karena sudah KK dan KTP sini, tapi jka orang yang akan baliknama belum KTP dan KK sini yang susah, harus minjem KTP dan KK penghuni lama". Di satuan rusun dihuni oleh 4 orang, yakni Pak Fauzi beserta Istrinya dan 2 orang anaknya. Setelah membeli Pak Fauzi mengurus surat baliknama dan dibaliknamakan atas nama Bapak Fauzi.[13]

b. Dari pihak penjual

Pertama, Mbah Sodikin warga yang sekarang tinggal di persimpangan Kedung Baruk, menjual satuan rumah susunnya kepada Bapak Suwarno suami dari Ibu Ami dengan Harga 6 Juta Rupiah. Alasan Mbah Sodikin menjual Satuan rumah susun miliknya karena telah dapat membeli rumah sendiri, dan daripada dikembalikan ke pihak Pemerintah Kota Surabaya mbah Sodikin menjualnya.[14]

[13] Fauzi (Warga Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 11 Mei 2018.
[14] Sodikin (Penghuni lama Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 5 Mei 2018.

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

Kedua, Bapak Budi menjual satuan rumah susunnya kepada Bapak Iwan suami dari Ibu Dewi seharga 7 juta Rupiah, menjual dengan alasan Pak Budi tidak ingin menempatinya dan dibiarkan kosong. Daripada kosong, dan harus dikembalikan kepada Pihak Dinas, dan ketika itu ada yang berminat untuk membeli, Pak Budi menjualnya.[15]

Ketiga, Bapak Wiro Dirjo menjual satuan rumah susunnya kepada Bapak Riyono Suami dari Bu Lili dengan harga 37 Juta Rupiah. Alasan Bapak Wiro menjual yakni karena sedang membutuhkan uang.[16]

Keempat, Bapak Muljono yang sekarang telah bertempat di daerah Keputih, Pak Mulyono menjual satuan rumah susunnya kepada Bapak Fauzi dengan harga Rp 15.500.000,-. Alasan menjual karena Pak Muljono telah memiliki rumah permanen sendiri di daerah Keputih, dan daripada di kembalikan ke pihak Pemerintah Kota Surabaya, oleh Bapak Muljono dijual.[17]

[15] Budi (Penghuni lama Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 6 Mei 2018.
[16] Wiro Dirjo (Penghuni lama Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 7 Mei 2018.
[17] Muljono (Penghuni lama Rusunawa Penjaringansari II), *Wawancara* Surabaya, 8 Mei 208.

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

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERDA NO. 15 TAHUN 2012 TERHADAP JUAL BELI RUMAH SUSUN DARI PENGHUNI PERTAMA KE PENGHUNI KEDUA DI RUSUNAWA PENJARINGANSARI KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA

A. Analisis Praktik Jual Beli Rumah Susun dari Penghuni Pertama Ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya

Diantara kota-kota terbesar di Indonesia, Surabaya adalah kota kedua yang memiliki jumlah penduduk terbesar setelah kota Jakarta, pesatnya laju pertumbuhan ekonomi di Kota Surabaya berdampak pada meningkatnya jumlah penduduk melalui urbanisasi. Penduduk yang semakin meningkat membutuhkan sebuah tempat tinggal sebagai tempat beristirahat setelah melakukan banyak aktivitas ekonomi. Mahalnya tarif sebuah tempat hunian, membuat penduduk mencari tempat hunian yang murah dan nyaman untuk ditinggali, namun di Kota Surabaya ini untuk menemukan sebuah hunian atau tempat tinggal yang nyaman dan murah dan untuk membantu aktivitas ekonomi mereka sangat jarang ditemukan.

Penduduk yang tidak dapat membeli atau menyewa sebuah rumah membuat sebuah tempat hunian sendiri di tempat-tempat yang diperuntukan sebagai fasilitas umum atau di tempat-tempat yang tidak seharusnya dijadikan sebuah tempat tinggal, yakni seperti di pinggiran rel kereta api, di stren sungai, di atas saluran pembuangan air. Atas persoalan diatas Pemerintah Surabaya

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

membuat suatu program, dimana Pemerintah Kota Surabaya membuat sebuah hunian yakni bernama Rusunawa yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan belum mempunyai sebuah tempat tinggal. Pada akhirnya Pemerintah Kota Surabaya merelokasi, atau mengusur tempat- tempat tersebut yang dihuni oleh masyarakat Surabaya. Tujuan dari direlokasinya tempat tersebut yakni untuk menata, dan merapikan daerah tersebut. Pemerintah Kota Surabaya memberikan Rumah Susun sebagai solusi dari relokasi atau penertiban yang dilakukan. Karena prioritas untuk saat ini adalah memberikan hunian yang layak, nyaman bagi masyarakat yang terdampak dari program Pemerintah Kota Surabaya.

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam bab III, masyarakat yang telah diberikan satuan rumah susun oleh Pemerintah Kota Surabaya mengurus berkas-berkas sebagai data penduduk yang telah memperoleh rumah susun. Di Rusunawa Penjaringansari II pada tahun 2004 masih dalam tahap pembangunan setelah sebelumnya dilakukan pengusuran pada daerah-daerah yang terdampak oleh Pemerintah Kota Surabaya, masyarakat saat itu belum menghuni Rusun, dan mereka tinggal di sebuah pengungsian selama 1 tahun. Di tahun 2005 gedung Rusunawa Penjaringansari II telah selesai dibangun, dan dapat langsung ditempati oleh masyarakat. Akhirnya mereka menempati sebuah hunian yang layak dihuni, nyaman, dan pastinya biaya murah.

Namun setelah beberapa tahun mereka tinggal di rusun, banyak yang tidak betah, dikarenakan tempatnya yang kurang besar, ataupun tempatnya yang tidak boleh dibuat untuk berjualan, dan banyak aturan-aturan yang harus

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

ditaati, yang membuat mereka semakin tidak betah. Yang pada akhirnya banyak kamar yang kosong tidak dihuni, namun nama pemiliknya masih nama yang menempati, walaupun tidak di huni sekalipun. Dan mereka memutuskan daripada tidak ada yang menghuni. Satuan rusunawa yang seharusnya tidak boleh dipindah tangankan kepada orang lain selain ahli warisnya, disini membuat penulis mengalami kejanggalan, karena seharusnya jika penghuni lama sudah dapat membeli rumah sendiri atau tidak ingin menghuni satuan rumah susun, maka penghuni lama menyerahkan satuan rumah susun tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya, agar oleh Pemerintah Kota Surabaya dapat memberikan kepada warga Surabaya yang lainnya yang membutuhkan. Tetapi pada praktiknya oleh penghuni pertama menjual satuan rusunnya kepada penghuni kedua dengan harga sesuai kesepakatan antara keduanya. Dan alasan lainnya karena mereka telah memiliki rumah sendiri, dan daripada kunci kamarnya diberikan atau dikembalikan ke pihak Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, karena mereka berpendapat bahwa mereka mendapatkan rumah susun itu dengan susah payah, harus berhadapan dengan satpol pp dan orang-orang dinas lainnya. Yang selanjutnya penghuni kedua mengajukan surat perjanjian baru ke UPTD yakni untuk perjanjian izin terbit baru dengan disertai biaya administrasi.

B. Analisis Hukum Islam dan Perda No. 15 Tahun 2012 Terhadap Jual Beli Rumah Susun dari Penghuni Pertama Ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya

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

1. **Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Susun di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.**

Di dalam istilah Hukum Islam orang yang menjual disebut dengan *bai'*, sedangkan orang yang membeli disebut *mushtari*, benda atau barang yang dijualbelikan disebut dengan *mauqūd 'alaih*, dan ketika akan menjual belikan suatu barang ada ijab dan qobulnya disebut dengan *shighat*. Dalam prakteknya yang menjual atau *bai'* adalah penghuni pertama, yang membeli atau sebagai *mushtari* adalah penghuni kedua, barang yang diperjualbelikan atau *mauqūd 'alaih* adalah satuan rumah susun, dan ijab qobulnya atau *shighat*nya adalah dengan perjanjian dibawah tangan antara penghuni pertama dengan penghuni kedua diatas hitam dan putih yang bermaterai.

Jual beli ialah perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *shara'* dan disepakati.[1] Dalam penerapannya jual beli yang dilakukan antara penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari II telah sesuai dengan definisi diatas, yakni antara dua pihak telah saling rela atas perjanjian tukar menukar satuan rumah susun yang telah dilakukan karena sesuai dengan firman Allah SWTdalam surat *Al- Baqarah* 2:275.

وَأَحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.

[1] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* , (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 69.

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

Artinya: " ... padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ..." (*Al- Baqarah 2:275*).[2]

Dalam penerapannya jual beli satuan rumah susun di Rusunawa Penjaringansari II hampir memenuhi rukun dan syarat jual beli dari rukun jual beli yakni *ba'i* dan *mushtari* adalah orang yang melakukan akad jual beli. *Ba'i adalah* orang yang menjualkan benda atau barang, *mushtari* adalah orang yang membeli dari benda atau barang yang dijual oleh *ba'i*. Dalam penerapan di jual beli Rusunawa, *ba'i* adalah penghuni pertama dari satuan Rusunawa Penjaringan Sari II Surabaya, sedangkan *mushtari* adalah penghuni kedua dari satuan Rusunawa Penjaringansari II Surabaya.

Kemudian, *shighat* ijab qobul adalah ucapan dalam akad jual beli. Dalam hal ini *shighat* antara penghuni pertama ke penghuni kedua Rusunawa Penjaringansari II Surabaya terjadi ketika penghuni pertama menjual satuan Rusunawanya ke penghuni kedua yang ingin membeli satuan Rusunawa yang diperkuat dengan perjanjian dibawah tangan antara penghuni pertama ke penghuni kedua.

Kemudian, *mauqūd 'alaih* adalah benda atau barang yang diperjualbelikan antara pembeli dan penjual. Pada penerapannya *mauqūd 'alaih* disini yakni, satuan Rusunawa Penjaringansari II yang dihuni oleh penghuni pertama.

Adapun syarat-syarat jual beli yang harus dipenuhi yang pertama mengenai orang yang berakad, yakni harus baligh dan berakal, yang

[2] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: CV Pustaka Agung Harapan, 2006), 58.

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

melakukan adalah orang yang berbeda maksudnya tidak dapat menjadi penjual dan pembeli dalam waktu yang bersamaan, dan dengan kehendak sendiri atau tanpa adanya paksaan. Dalam prakteknya antara penghuni pertama dan penghuni kedua sama-sama telah baligh dan berakal ketika mengadakan transaksi jual beli, dalam waktu yang bersamaan mereka hanya menjadi penjual dan yang satu menjadi pembeli, mereka melakukan jual beli atas kehendak sendiri tanpa ada paksaan dari orang lain. Entah itu terkait dengan harga, kondisi satuan Rusunawanya, atau terkait hal lain Ketika mereka saling menawar harga satuan hingga kata sepakat atas barang atau benda tersebut.

Kemudian syarat yang terkait dengan ijab qobul. Dalam syaratnya, yakni yang pertama, orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal. Yang kedua, qobul sesuai dengan ijab, apabila antara ijab dan qobul tidak sesuai, maka jual beli tidak sah. Yang ketiga ijab dan qobul dilakukan dalam satu mejlis, artinya kedua belah pihak hadir membicarakan topik yangn sama. Dalam penerapannya telah sesuai dengan syarat diatas yakni, pihak yang berakad antara penghuni pertama dan pnghuni kedua ketika sedang melakukan *shighat* telah baligh dan berakal, karena mereka telah berkeluarga. Mereka melakukan qobul yang sesuai dengan ijabnya, karena sebelumnya mereka telah bernegosiasi dan telah tercapai kata sepakat. Dan yang terakhir mereka ketika melakukan negosiasi telah dalam satu majlis atau dalam satu tempat.

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

Terakhir syarat yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan, yakni barangnya ada, dapat bermanfaat dan bermanfat untuk manusia, boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung, suci atau mensucikan sehingga tidak sah penjualan benda-benda najis seperti anjing, babi, dan sejenisnya. Selanjutnya barang yang akan diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, atau ukuran-ukurannya, jadi harus jelas sehingga tidak ada keraguan antara kedua belah pihak. Selanjutnya barang milik sendiri, maksudnya ketika akan menjual suatu barang atau benda hendaklah milik sendiri, bukan milik orang lain apalagi tanpa seizin pemiliknya atau barang-barang yang akan menjadi miliknya. Dalam penerapannya barangnya berupa satuan rumah susun yang bermanfaat untuk manusia sebagai tempat tinggal dan hunian. Ketika telah tercapai kata sepakat antara penghuni pertama dan penghuni kedua, penghuni menyerahkan kunci rusun ke penghuni kedua. Satuan rumah susun telah diketahui ukuran dalamnya, sehingga antar keduanya tidak ada keraguan. Satuan rumah susun di Rusunawa Penjaringan Sari II tanahnya milik Pemerintah Kota Surabaya, dan bangunannya masih milik Kementerian PU karena belum adanya proses hibah ke Pemerintah Kota Surabaya. Jadi penghuni yang berada di Rusunawa Penjaringansari II tidak punya hak untuk mejualbekikan satuan rumah susun tersebut kepada pihak lain, karena satuan rumah susun trsebut bukan milik penghuni melainkan milik Pemerintah Kota Surabaya, dan milik Kementerian PU.

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 jual beli terdapat dua macam, yakni jual beli *shahih* dan *ghairu* shahih. Jual beli shahih adalah jul beli yang telah memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khiyar lagi.[3] Dan jual beli *ghairu shahih* adalah jual beli yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada keterkaitan hukum objek akad,[4] dan di dalam jual beli ini dibagi menjadi dua lagi, yakni jual beli *bathil* dan jual beli *fasid.* Jual beli *bathil* adalah jual beli jual beli yang tidak disyariatkan menurut asal dan sifatnya kurang salah satu rukun dan syaratanya, sedangkan jual beli *fasid* adalah jual beli yang disyariatkan menurut asalnya, namun sifatnya tidak, maksudnya ada hal atau sifatnya yang tidak disyariatkan dalam jual beli tersebut yang berakibat jual beli menjadi rusak.[5] Dalam hal ini maka jual beli satuan rumah susun yang berada di Rusunawa Penjaringansari II yakni termasuk dalam jual beli *ghairu shahih* yang berarti jual beli yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya yang tidak mempunyai keterkaitan terhadap objek akadnya, dan termasuk dalam jual beli yang *fasid*, seperti dijelaskan diatas bahwa jual beli benda yang dibolehkan memanfaatkannya tetapi terdapat hal yang tidak disyarariatkan pada jual beli tersebut yang mengakibatkan menjadi rusak. Dalam hal ini, satuan rumah susun yang di Rusunawa Penjaringan Sari II dapat di manfaatkan untuk hunian dan tidak dapat dijualbelikan ke orang lain dikarenakan syarat yang terkait tidak membolehkan untuk

[3] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 121.
[4] Rozalinda, Fiqih Ekonomi Syariah,(Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016), 71.
[5] Ibid., 80.

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

dijualbelikan, dilain sisi satuan rumah susun tersebut bukan milik perseorangan yang dapat dengan mudah dijualbelikan, melainkan satuan rumah susun tersebut milik Pemerintah Kota Surabaya dan milik Kementerian PU.

Karena tujuan dari jual beli adalah dapat saling tukar menukar barang yang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dan sebagai sarana ibadah dalam tolong menolong antar sesama. Salah satu prinsip dalam jual beli yakni ada prinsip *ibahah* (boleh), karena muamalah memiliki dasar hukum boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya. Ketika melakukan muamalah atau berjual beli dengan cara yang tidak baik akan melahirkan pribadi yang pendusta, tidak bertanggungjawab, dan ketika barang yang diperolehnya menjadi tidak berkah. Padahal terdapat kenikmatan ketika kita mengikuti aturan Allah, yakni bagi penjual sendiri akan mendapat keberkahan dan rahmat dari Allah, dapat berjualbeli dengan aman tanpa harus terbayang-bayang akan kesalahan atau dosa. Kenikmatan untuk pembeli sendiri, yakni pembeli dapat merasa puas akan hasilnya, mendapat keridhoan dan rahmat dari Allah. Karena dalam perniagaan atau jual beli memiliki keuntungan bagi negara yakni, dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Untuk itu, bagi seluruh masyarakat boleh untuk melakukan perniagaan atau jual beli, namun harus kita ingat bahwa kita berjual beli harus sesuai dengan *syara'*.

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

2. Analisis Perda No. 15 Tahun 2012 terhadap perubahan Perda No. 2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangn dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakn satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.[6]

Obyek pemakaian rumah susun adalah izin pemakaian rumah susun yang diberikan oleh Kepala Daerah untuk memakai satuan rumah susun yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya dan perjanjian sewa menyewa rumah susun yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya antara penyewa satuan rumah ssun dengan Pemerintah Kota Surabaya.[7] di Rusunawa Penjaringansari II penghuni diberikan Perjanjian Sewa Menyewa oleh Pemerintah Kota Surabaya, maka penghuni dikenakan pembayaran uang sewa, sebab tanah dari Rumah susun milik Pemerintah Kota Surabaya dan Bangunannya masih aset dari Kementerian PU karena belum ada penghibahan dari Kementerian PU ke Pemerintah Kota Surabaya.

Setiap warga Surabaya yang akan memakai satuan rumah susun wajib mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Daerah guna diadakan perjanjian sewa menyewa.[8] Kepala Daerah dapat melimpahkan kewenangan

[6] UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.
[7] Perda No.2 Tahun 2010 tentang Pemakaian Rumah Susun.
[8] Pasal 16 ayat (1) Perda No.15 Tahun 2012 tentang perubahan atas perda No. 2 tahun 2010.

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

untuk menandatangani perjanjian sewa menyewa sebagaimana dalam ayat (1) kepada Kepala Dinas.[9] Larangan penyewa yakni mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Dalam penerapannya para penghuni pertama mengalihkan hak sewanya kepada penghuni kedua dengan cara dijualbelikan, ataupun dengan cara dihibahkan. Kepala Dinas yang diberikan wewenang oleh Kepala Daerah untuk penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa, nyatanya juga berbeda, pihak kepala dinas mengetahui praktek pengalihan hak sewa yang diungkap oleh fauzi selaku warga rusunawa, namun tidak dilaporkan ke pihak Kepala Daerah. Namun pihak kepala dinas tidak mengakui akan hal itu. Dan dalam penandatanngan surat perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Kepala Dinas seharusnya tidak dikenai biaya namun, pada penerapannya dikenakan biaya dengan nama biaya administrasi, hal ini juga diungkap oleh beberapa warga Rusunawa Penjaringansari II ketika akan membaliknamakan atau penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa ke pihak kepala dinas (UPTD). Dari sini dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli rumah susun yang ada di Rusunawa Penjaringansari II adalah melanggar ketetnuan yang ada di dalam Perda No. 15 Tahun 2012 yang merugikan pihak Pemerintah Kota Surabaya dan pihak masyarakat yang lain yang ingin menggunakan rumah susun tersebut.

[9] Pasal 16 ayat (3) Perda No.15 Tahun 2012 tentang perubahan atas perda No. 2 tahun 2010.

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

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian penulis, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Dalam praktik Jual Beli Rumah Susun dari Penghuni Pertama ke Penghuni Kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, penghuni pertama menjual satuan rumah susunnya kepada penghuni kedua, mereka melakukan jual beli dengan dibawah tangan, dan membuat surat perjanjian sendiri antar meraka berdua dengan disertai para saksi yang bertujuan dari pembuatan surat perjanjian dibawah tangan tersebut kelak tidak ada sengketa dari keluarga penghuni pertama, yang proses selanjutnya dari penghuni kedua mengajukan surat perjanjian baru ke UPTD yakni untuk perjanjian izin terbit baru.
2. Menurut hukum Islam praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, tidak sah karena belum memenuhi rukun dan syarat jual beli yaitu hak milik dari jual beli, yakni barang yang akan dijualbelikan harus milik sendiri, bukan milik orang lain. Tidak sah bagi penghuni pertama menjualkan satuan rumah susun ke penghuni kedua,karena saatuan tersebut milik dari Pemerintah Kota Surabaya dari segi tanahnya dan milik Kementerian PU dari segi bangunannya.

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

Sedangkan menurut Perda No. 15 Tahun 2012, praktik jual beli rumah susun dari penghuni pertama ke penghuni kedua di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya melanggar hukum karena tidak memenuhi Pasal 19 huruf (a), yaitu penyewa dilarang mengalihkan hak Sewa kepada pihak lain.

B. SARAN

1. Sejalan dengan hasil penelitian di atas, disarankan kepada penjual (penghuni pertama) dan pembeli (penghuni kedua) di Rusunawa Penjaringansari Surabaya agar memahami pengertian jual beli menurut hukum Islam. Karena dalam hukum Islam tidak boleh seseorang menjualbelikan barang yang bukan miliknya. Jika tidak sesuai hukum Islam maka akan terjadi konflik atau perselisihan yang dapat merugikan beberapa pihak.

   Adanya ketentuan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 di Rusunawa Penjaringansari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, supaya lebih meningkatkan kesadaran bagi para penghuninya agar tidak mengalihkan hak sewa kepada orang lain, secara dibawah tangan, ataupun dengan cara apapun.
2. Bagi peneliti selanjutnya, lebih fokus dan gigih dalam menggali informasi dari informan (penghuni rusun) supaya mendapat gambaran yang menyeluruh dan jelas.

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

DAFTAR PUSTAKA

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Al-Mundziri, Imam. *Mukhtashar Shahih Muslim*. Jakarta: Ummul Qura. Cet I 1437 H2016 M.

Aminuddin, A. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemilikan Rumah Susun di Kelurahan Menanggal Kodia Surabaya". Skripsi—IAIN Sunan Ampel, Surbaya, 1995.

Amir, Dja'far. *Ilmu Fiqh*. Solo: CV Ramadhani. Cet 2 1991.

Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.

Asra, Abuzar. *Metode Penelitian Survei*. Bogor: In Media, 2014.

Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah, 2010.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adilatuhu Jilid 5 Terjemahan*. Jakarta: Gema Insani. 2011.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: CV Pustaka Agung Harapan, 2006.

Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Ibnu Hajar, Al-Asqalani Al- Hafid. *Ithaful Kiraam Syarah Bulughul Maraam Min Adalail Ahkam*. Riyadh: Darussaam. Cet IV. 1424 H/2004 M.

Jazil, Saiful. *Fiqih Mu'amalah*. Surabaya: Uin Sunan Ampel Press. 2014.

K, Lubis Suhrawaedi. *Hukum ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. Cet 2 2000.

Mardani. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2013.

Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bandng. PT Refika Aditama. Cet 1 2011.

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

Masruhan. *Metodologi Penelitian (Hukum)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.

Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Cet ke-2. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.

Muhammad, bin Abdullah Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, Muhammad bin Ibrahim Al-Musa. *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Yogyakata: Maktabah Al-Hanif. Cet 2 2014.

Musyafa'ah, Suqiyah, Moh Sholihuddin, M Romdlon, Fatikul Himami. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam (Struktur Akad Tijari dlam Hukum Islam)*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press. 2013.

Narbuko, Chalid dan Abu Acmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 1997.

Nurwulan, Pandam. "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/ Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta kaitannya dengan Peran Notaris- PPAT". Jurnal—Universitas Indonesia, 2015.

Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian rumah Susun.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian Rumah Susun.

Rozalinda. *Fiqih ekonomi Syariah*. Jakarta: PT raja Grafindo Persada. 2016.

Shalih, Syaikh bin Abdul Aziz Alu Asy-Syaikh. *Al-Fiqh ul-Muyassar*. Jakarta: Darul Haq. Cet II R. Tsani. 1437 H/2016 M.

Susi, Nurkholidah. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Pada PT. Rumah Cerdas Yogyakarta Studi Kasus di Perumahan Griya Kembang Putih". Skripsi—UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015.

Singarimbun, Masri dan Sofian Effedi. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES, 1989.

Sahrani, Sohari, Ra'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.

2011.

Sugioyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung:

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

Alfabeta, 2013.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2010.

Sutedi, Adriam. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2004.

Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum, 2016.

Undang-undnag No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 1.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam (Fiqih Muamalah)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Press, 2014.

Zuhriah, Nurul, *Metodologi Penelitian Sosil dan Pendidikan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.

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