

# TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA BELI RUMAH SUSUN ATAU FLAT DI DAERAH MENANGGAL SURABAYA



## SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat  
ujian akhir program sarjana strata satu  
guna memperoleh gelar Sarjana  
dalam Ilmu Hukum Islam  
pada Fakultas Syari'ah Surabaya  
IAIN Sunan Ampel

PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS S-1992	No. REG S/1992/MS/10
Oleh : 10. MS	ASAL BUKU :
	TANGGAL :

**NUR CHODIJAH**

NRP : 018.510.013

*Islam - Jawa Tengah*

Pembimbing :

**Drs. M. Ridlwan Nasir, M.A.**

Jurusan Mu'amalah Jinayah  
FAKULTAS SYARIAH IAIN SUNAN AMPEL  
**SURABAYA**

**1992**



NOTA PEMBIMBING

Surabaya, Januari 1992

H a l : Perbaiki skripsi  
Kepada : Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah Surabaya  
IAIN Sunan Ampel

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami baca dan teliti kembali naskah  
skripsi saudara : Nur chodijah

N a m a : Nur chodijah

N r p : 018510013

Jurusan : Mu'amalah Jinayah

J u d u l : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa  
Beli Rumah Susun atau Flat Di Dae-  
rah Menanggal Surabaya.

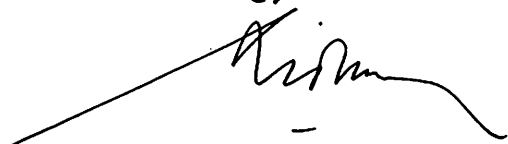
ternyata telah diperbaiki dan disempurnakan sesuai  
dengan keputusan sidang ujian munaqasah yang dilak-  
sanakan pada tanggal 28 Januari 1992.

Dengan demikian, kami harap agar dapat sege-  
ra disahkan sebagaimana mestinya.

Atas perhatian Bapak, kami sampaikan terima  
kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing,



Drs. M. Ridlwan Nasir, MA  
nip; 150 203 743









## B A B I

### P E N D A H U L U A N

#### A. Latar Belakang Masalah

Telah menjadi *Sunnatullah* bahwa manusia harus hidup bermasyarakat dan saling tolong-menolong antara satu dengan lainnya, karena manusia sebagai makhluk sosial menerima andilnya kepada yang lain demi memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Sebagaimana yang ada dalam surat Al-Maidah ayat 2 sebagai

berikut:

وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان  
(المائدة : ٢)

"Bertolong-tolonglah kalian dalam kebaikan dan taqwa dan janganlah kalian bertolong-tolongan dalam perbuatan dosa dan bermusuhan"(al-Qur'an, 7: 2).

Dan setiap orang akan mengalami kesulitan dalam memenuhi hajat hidupnya, jika tidak kerjasama dengan yang lain. Sebagaimana firman Allah :

ضربت عليهم الذلة أين ما تقفوا إلا عجل من الله وجل من الناس  
(ال عمران : ١١٢)

"Mereka ditimpa kehinaan dimana saja mereka berada kecuali mereka berpegang teguh kepada tali Allah dan berhubungan dengan sesama manusia"(al-Qur'an, 4 : 112).

Apalagi dalam pesatnya perkembangan zaman, timbulnya kota-kota besar dan semakin lajunya industri



moderen, manusia dihadapkan pada berbagai problema kehidupan yang komplek, timbullah hal-hal baru belum dipersoalkan sebelumnya. Diantara sekian banyak persoalan baru tersebut adalah masalah perumahan. Perkembangan kota serta penambahan penduduk yang sangat pesat, mengakibatkan berkurangnya persediaan fasilitas (perumahan). Ini dapat dilihat di kota-kota besar. Di Indonesia, seperti halnya di banyak negara lainnya, problema perumahan mendapatkan perhatian pemerintah, antara lain dengan dibentuknya Perum-Perumnas, yang bertugas melaksanakan pembangunan perumahan, terutama di daerah perkotaan.

Salah satu transaksi yang berlaku pada Perum-Perumnas adalah "Sewa-Beli". Sistem dan pola sewa beli ini merupakan sistem dan pola perikatan baru di dunia Islam, sekurang-kurangnya di Indonesia. Untuk mengetahui seberapa jauh relevansi sistem dan pola diatas diadakan study mendalam.

## B. Identifikasi Masalah

Dari paparan latar belakang masalah tersebut dapat dipahami bahwa masalah pokok yang ingin dipelajari adalah "Praktek pelaksanaan sistem dan pola sewa beli rumah". Agar masalah ini menjadi jelas maka perlu dihubungkan dengan subyeknya untuk mematuhi aturan







## 2. Subyek Penelitian

Yang menjadi subyek dalam penelitian ini adalah Pemerintah melalui Perum-Perumnas yang bertugas melaksanakan sistim dan pola sewa-beli rumah susun / flat di daerah Menanggal kecamatan Wonocolo di kotamadya Surabaya pada tahun 1990/1991.

## 3. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian ini adalah yang menjadi populasi daerah Proyek perumahan Perum-Perumnas Menanggal Surabaya . Sedangkan sampel yang dapat mewakili populasi tersebut adalah :

- a. Kantor Perum-Perumnas Proyek unit Surabaya Menanggal yang berkedudukan di Menanggal Surabaya .
- b. Kantor Bank Tabungan Negara ( BTN ), yang bertugas di Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal yang bertempat di daerah Menanggal Surabaya.
- c. Para konsumen yang memperoleh rumah susun/ flat di Menanggal Surabaya.

## 4. Data yang berhasil digali

Data-data yang berhasil digali dalam penelitian ini adalah secara global :

- Cara kredit pemilikan rumah susun/flat

- Sistem dan pola sewa-beli rumah susun/flat
- Cara penyerahan rumah
- Dan cara pembayaran harga

## 5. Sumber Data

Yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah :

- a. Para pejabat Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal .
- b. Para pejabat Bank Tabungan Negara (BTN) unit Surabaya Menanggal .
- c. Para Pembeli rumah susun/flat.
- d. Buku-buku yang berkaitan dengan sewa-beli rumah

## 6. Teknik Penggalan Data

- a. Studi kepustakaan adalah dengan memanfaatkan buku-buku ilmiah untuk menggali dan menelaah teori-teori dasar dan konsep-konsep yang telah dikemukakan oleh para ahli dalam buku-buku ilmiah mereka.
- b. Observasi

Dalam penelitian ini observasi dilakukan terhadap obyek dan lapangan yang akan diteliti, yaitu peristiwa praktek pelaksanaan sistem dan sewa-beli rumah susun/flat di daerah Menanggal.

### C. Wawancara

Wawancara yaitu: pengumpulan data dengan Respon-  
den / informan. (Pedoman riset dan penyusunan  
Skripsi, 1989, : 18).

- d. Dokumenter yaitu : Methode pengumpulan data dari dokumen-dokumen/arsip-arsip tentang pelaksanaan sistim dan pola sewa-beli rumah susun/flat.

### 7. Teknik Analisa Data

Setelah selesai mengumpulkan data, langkah berikutnya adalah Analisis terhadap data-data yang diperoleh, yaitu dengan jalan Analisis kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut :

#### a. Editing

Yaitu pemeriksaan kembali terhadap semua data tentang pelaksanaan sistim dan pola sewa-beli rumah susun/flat yang dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Perum-Perumnas Unit Surabaya Menanggal.

#### b. Penemuan hasil penelitian

Berdasarkan data-data yang ditemukan dalam penelitian, pelaksanaan sistim dan pola sewa-beli rumah susun/flat yang dilakukan Pemerintah melalui Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal pada tahun 1990 / 1991 tidak terdapat penyimpangan dari hukum Islam .

Sewa-beli tersebut tidak ada unsur paksaan, tidak mengandung riba ataupun hal-hal yang bertentangan dengan prinsip aturan jual-beli.

#### H. Methode Bahasan Hasil Penelitian

Adapun metode bahasan yang dipakai adalah :

##### 1. Methode Induktif.

Metode ini digunakan untuk mengemukakan kenyataan-kenyataan dari hasil penelitian, yaitu pelaksanaan sistim dan pola sewa-beli rumah susun/flat secara khusus, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum yaitu pelaksanaan sistim dan pola sewa-beli rumah susun/flat di daerah Menanggal Surabaya oleh Pemerintah melalui Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal pada tahun 1990/1991.

##### 2. Methode komperatif

Metode ini digunakan untuk membandingkan antara norma-norma hukum Islam mengenai sistim dan pola sewa-beli rumah susun/flat dan Peraturan Pemerintah no: 12 tahun 1988 dengan hasil riset.





















## B. Sewa-beli dan Kredit.

### 1. Sewa-beli

Didalam kitab-kitab fiqih Islam mengenai perjanjian sewa-beli belum pernah dibahas sama sekali yang ada ialah : suatu aturan sewa-menyewa suatu barang kemudian berlanjut dengan jual-beli atas barang yang disewakan itu. Mula-mula barang itu disewakan sampai waktu tertentu, setelah masa sewa berakhir maka dijual baik kepada penyewa itu sendiri maupun kepada orang lain. Sehubungan dengan itu maka para Fuqoha' berse-lisih pendapat.

Abu Hanifah berpendapat bahwa hal yang tersebut diatas tidak diperbolehkan, dan bagi penyewa boleh memiliki antara membenarkan penjualan barang yang masih dalam persewaannya. Dan apabila pemilik itu akan tetap menjual, maka tidak diperbolehkan kecuali dengan kerelaan penyewa atau sipemilik mempunyai hutang lalu dipenjarakan dan hakim menjual barang tersebut untuk membayar hutangnya.

Imam Syafi'i berpendapat bahwa apabila seseorang menyewakan sesuatu dalam tempo tertentu, kemudian dijual barang itu kepada orang lain atau kepada penyewa sendiri, maka penjualan tersebut diperbolehkan.

Imam Malik juga memperbolehkan hal tersebut diatas, akan tetapi jual-beli itu tidak boleh dibarengi suatu ikatan yang lain. (Ibnu Rusd, jilid III, 1969 : 208).

## 2. Kredit.

Kredit yaitu memberikan sesuatu kepada orang lain dimana terdapat suatu kewajiban untuk membayarnya dikemudian hari. Pembayaran kemudian itu dilakukan sesuai dengan tenggang waktu yang disepakati bersama dan pembayarannya secara mengangsur, yang demikian ini disebut kredit. Dan pada umumnya berlaku pada perikatan jual-beli, seperti yang berlaku pada saat ini. Misalnya: kredit pemilikan rumah susun/ flat, dimana para pembeli yang tidak mampu membeli secara kontan, maka mendapat kesempatan untuk memperolehnya dengan pembayaran angsuran yang jangka waktunya cukup panjang. Kredit yang dilakukan oleh Perum-Perumnas itu, tujuannya bukan mencari keuntungan. Akan tetapi memberikan pertolongan kepada warga Negara yang kurang mampu, yang berpenghasilan rendah dan sedang, sehingga mereka dapat memiliki rumah sebagaimana layaknya orang-orang lain.

### C. Syarat syahnya suatu perjanjian.

Syarat perjanjian/perikatan dianggap syah apabila telah terpenuhi empat syarat.

1. Perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikat diri dari suatu perjanjian tersebut, tidak ada unsur paksaan. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat diri dan kemauan itu harus dinyatakan dengan jelas dan tegas. Pernyataan itu dapat pula dilakukan secara lisan maupun perbuatan. Hal seperti ini dalam Agama Islam disebut atas dasar rela sama rela
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kedua belah pihak harus cakap. Menurut hukum untuk bertindak. Maka tidak syah apabila dilakukan oleh orang bodoh, orang yang gila dan anak kecil. Dalam Islam kecakapan bertindak merupakan salah satu syarat syahnya mu'amalah jual-beli, terutama mengenai harta yang bernilai tinggi.
3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan. Barang yang dijadikan obyek perjanjian harus cukup jelas dan pasti, jelas wujudnya, keadaan dan kualitasnya dan perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, maka tidak syah apabila suatu perjanjian mengenai barang yang masih sama-samar keadaannya ( Subekti ,





### B A B III

#### PRAKTEK PELAKSANAAN SISTIM

#### SEWA-BELI RUMAH SUSUN/FLAT DI MENANGGAL SURABAYA

##### A. Keadaan Geografis dan Keadaan Kependudukan

###### a. Keadaan Geografis

Desa Menanggal merupakan salah satu dari desa di wilayah kecamatan Wonocolo, kotamadya Surabaya yang masuk wilayah daerah tingkat I, Jawa Timur

Desa ini terletak disebelah selatan kota Surabaya dan disebelah selatan pula kecamatan Wonocolo sekitar 2 km, sedangkan dari kotamadya sekitar sepuluh kilometer ( 10 ).

Daerah-daerah yang membatasi desa Menanggal, adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara dibatasi oleh kelurahan Gayungan.
- Sebelah Selatan dibatasi oleh kelurahan Dukuh Menanggal.
- Sebelah Barat dibatasi oleh kelurahan Pagesangan.
- Sebelah Timur dibatasi oleh Siwalankerto/kelurahan Dukuh Menanggal.

(Wawancara dengan sekretaris desa Menanggal pada tanggal, 20 September 1991).

Sedangkan keadaan tanahnya adalah merupakan dataran rendah dan mempunyai areal tanahnya seluas : 65.569 ha.

b. Keadaan Kependudukan

Jumlah penduduk desa Menanggal 10.129 Jiwa , dengan ketua keluarga 1.448, dengan perincian sebagai berikut :

- Laki-laki : 3.346 Jiwa.
- Perempuan : 3.158 Jiwa.

Apabila ditinjau dari usia rata-rata masyarakat Menanggal termasuk masyarakat yang produktif adalah sebanyak 2.177 Jiwa. Tingkat pendidikan rata-rata SD 1.042 orang, SLP 790 orang, SLTA 770 orang dan jumlah sarjananya 371 orang.

Masyarakat desa Menanggal adalah masyarakat yang beragama, datang dari berbagai macam daerah yang ada di Jawa Timur. Kebanyakan mereka bekerja dalam bidang: Karyawan, baik pemerintah maupun Swasta. (Wawancara dengan Sekretaris desa Menanggal pada tanggal, 20 September 1991 ).

B. Tinjauan umum Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal.

Perum-Perumnas adalah : suatu perusahaan milik Pemerintah Republik Indonesia yang bermotif tidak mencari keuntungan. Adapun Perum-Perumnas dibentuk pada tahun 1974. Yang berada dibawah pembinaan Departemen Pekerjaan Umum (DPU).

Fungsi pokoknya adalah melaksanakan program Pemerintah dan membantu, mengisi serta melengkapi program Pemerintah daerah dibidang perumahan rakyat yang mencakup, perbaikan lingkungan, perumahan rakyat, penyediaan lingkungan perumahan, pengadaan perumahan rakyat dan juga pengadaan bahan bangunan untuk perumahan rakyat.

Sasaran utamanya ditujukan kepada golongan penduduk yang berpenghasilan rendah dan sedang, yang pada umumnya kurang mampu untuk dapat menempati atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat. Penghunian rumah susun/flat dapat membeli dengan memperoleh dukungan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Setelah lebih dahulu menyelesaikan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pendahuluan jual-beli (PPJB), dan penghunian rumah susun/flat tersebut bekerjasama dengan Pemerintah daerah setempat dan Bank Tabungan Negara, guna memperoleh kredit hipotik untuk perumahan rakyat.



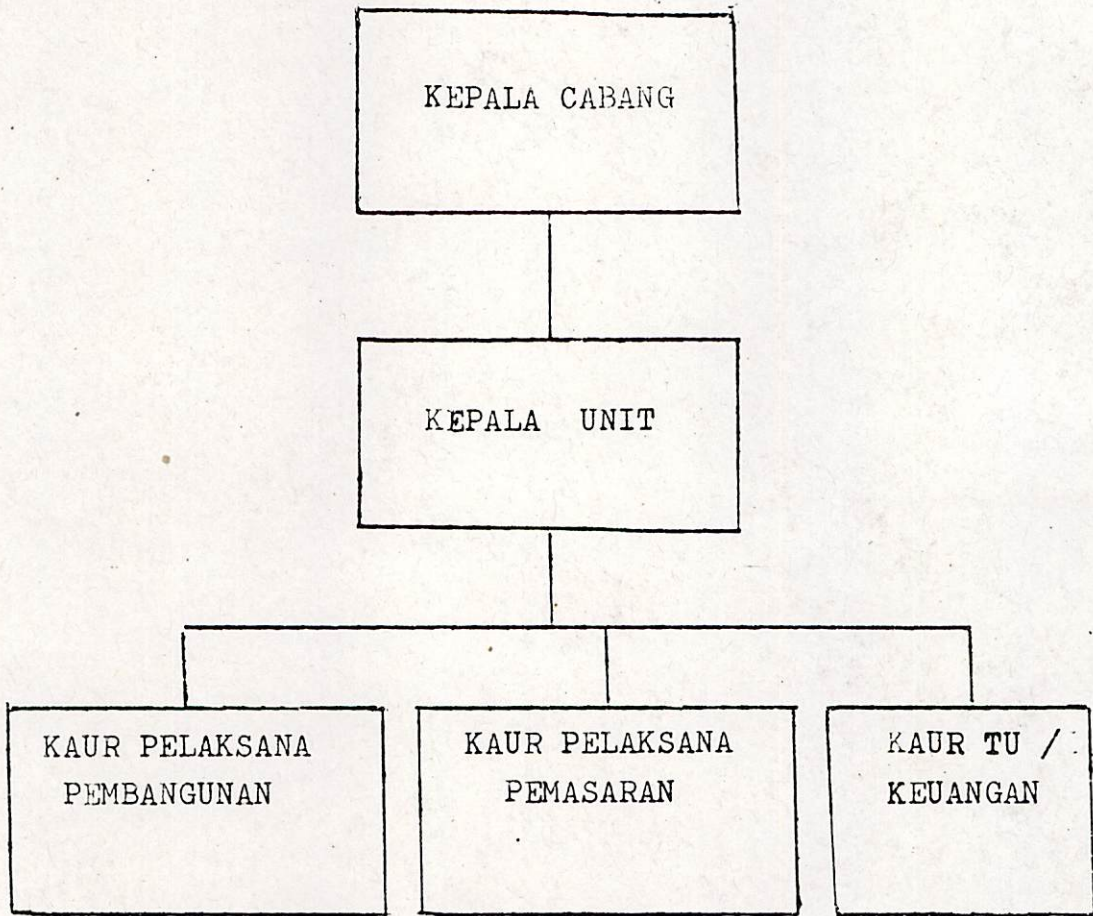
Didalam melaksanakan tugas program perumahan Nasional sejak tahapan proyek, perencanaan sampai pembangunan dan pengelolaannya Perum-Perumnas memperoleh sumber-sumber dana dari Pemerintah, pinjaman-pinjaman serta hasil usahanya, tanah dan fasilitas-fasilitas lain yang dibangun oleh Perum-Perumnas.

Sesuai dengan peraturan Pemerintah no: 12 tahun 1988, pasal 8 bahwa modal perusahaan adalah kekayaan Negara yang dipisahkan dari anggaran pendapatan, dan belanja Negara dan tidak terbagi atas saham-saham besarnya modal adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam dalam Perum-Perumnas. yang berdasarkan kepada penetapan Menteri keuangan sesuai dengan hasil perhitungan yang dilakukan bersama oleh Depatemen Keuangan dan Departemen Pekerjaan Umum.

Sedangkan penambahan modal berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan dilakukan dengan peraturan Pemerintah serta dapat pula dengan dana yang dibentuk dan dipupuk secara interen dan pembelanjaan untuk investasi yang dilaksanakan dapat berasal dari:

- Dana interen Perusahaan.
- Penyertaan Negara melalui Anggaran pendapatan dan belanja Negara.
- Pinjaman dari dalam/luar Negri.
- Sumber-sumber lain yang Syah.(PP, no:12,1988,Ps,8:6).

- Bagan Organisasi Perum-Perumnas Unit Surabaya Menanggal



C. Rumah susun/flat di lokasi Perum-Perumnas Menanggal Surabaya.

Rumah susun/flat merupakan bentuk baru di dalam masyarakat kita, sebab dengan bentuk rumah yang dibagi-bagi menjadi bagian yang tersusun secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal. Karena rumah susun adalah penyediaan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh bagian terbesar masyarakat, dan merupakan salah satu program Pemerintah yang kini semakin di galakkan.

Khususnya di daerah perkotaan dimana terjadi penambahan penduduk yang relatif tinggi, pembangunan perumahan dalam lingkungan yang sehat dan lengkap prasarana dan sarannya.

Tinggal dalam perumahan susun memang masih merupakan suatu cara hidup yang belum terlalu lazim bagi bagian terbesar masyarakat kita, namun untuk penduduk kota-kota besar kehidupan vertikal merupakan suatu pilihan yang nampak semakin lama semakin harus diterima. Pemerintah menyadari bahwa tata cara kehidupan demikian memerlukan penyesuaian terutama yang menyangkut aspek-aspek penggunaan serta pemilikan lahan dan bangunan secara bersama (sistim Condominium). Ini sesuai dengan bunyi pasal 8 ayat 3 Undang-Undang no 16 tahun,

1985 tentang rumah susun yang menyatakan hak milik atas satuan rumah yang meliputi juga hak atau bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan rumah yang bersangkutan.

Diharapkan dengan adanya Undang-undang rumah susun yang mengatur pemilikan bersama nanti kehidupan dalam lingkungan perumahan susun, akan menjadi semakin mantap, serasi dan bersemangat.

Perumahan susun empat lantai di Menanggal ini adalah yang pertama di bagian Perum-Perumnas di Surabaya, merupakan pelaksanaan program penyediaan lingkungan perumahan baru. Terletak didalam sentra rencana, pembangunan wilayah Kodya Surabaya bagian selatan, lingkungan perumahan susun Menanggal berada pada daerah peruntukan perumahan yang cukup baik.

Pembebasan tanah pada tahun 1980, dan mulai dibangunnya rumah susun pada tahun 1982, selesai pembangunannya pada tahun 1985, serta diresmikan penghunian perumahan susun/flat Menanggal pada tanggal 9 oktober 1985 oleh Menteri Pekerjaan Umum Ir.Suyono Sosro darsono. Sedangkan lokasinya berada di daerah Menanggal, kecamatan Wonocolo Kotamadya Surabaya dengan luas areal tanahnya 8,8 ha.

Tata guna tanah perumahan sebagai berikut:

- Rumah susun 2,4 ha. = 27,3 %
- K T M 2,4 ha. = 25 %
- Prasarana 2,3 ha = 26,1 %
- Fasilitas lingkungan 1,9 ha = 21,6 %

Adapun rinciannya sebagai berikut:

Rumah yang dibangun dan penghunian

Type	DIBANGUN UNIT	TERJUAL UNIT	PPJB UNIT	KOSONG	KETERA NGAN
F. 54	80	74	2	4	-
F. 36	576	517	15	44	dipergu nakan Wartel, 1 Unit.
Jumlah	656	591	17	48	

Prosentase Penghunian

- Pegawai Perusahaan Negara/Swasta = 50 %
- Pegawai Negeri/ABRI/Pensiunan = 35 %



- Sarana Ibadah  
Masjid.

(Departemen Pekerjaan Umum Perum-Perumnas cabang VI ,  
unit Surabaya Menanggal).

D. Praktek pelaksanaan sistim sewa beli rumah susun/flat di Menanggal Surabaya.

Untuk mempermudah kejelasan tentang sewa-beli, rumah susun/flat berikut ini pengertian tentang sewa-beli.

Pengertian sewa-beli secara yuridis belum ada namun, para ahli hukum telah mengemukakan pendapatnya, antara lain :

- Menurut Prof. Subekti, SH. bahwa Sewa-beli adalah suatu macam jual-beli, setidaknya-tidaknya ia lebih mendekati jual-beli dari pada sewa-menyewa, meskipun ia merupakan campuran dari kedua-duanya. Maksud dari kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan hak milik atas suatu barang disatu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya.
- Menurut Hartono Soerjodiningrat, SH. bahwa perjanjian sewa-beli ialah suatu bentuk khusus dari perjanjian jual-beli dengan pembayaran yang diangsur.
- Menurut Soeryodiningrat, SH. bahwa perjanjian sewa

beli ialah perjanjian jual-beli angsuran yang disebut jual-beli kredit.

Dari uraian diatas bahwa praktek pelaksanaan sewa-beli pada rumah susun/flat Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal adalah semacam jual beli angsuran, yang terkenal dengan nama kredit, namun pembeli tidak langsung memiliki rumah itu sebelum seluruh harga beli terbayar lunas. (hasil wawancara dengan petugas Perum-Perumnas, unit Surabaya Menanggal, pada tanggal , 7 oktober 1991).

Pendapat pendapat para ahli hukum diatas, jika dihubungkan dengan perikatan/perjanjian dilaksanakan Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal, maka tujuan pokoknya adalah tertuju pada perolehan hak milik , pada akhirnya.

#### 1. Cara kredit pemilikan rumah

Kredit adalah pemberian uang atau barang kepada pihak lain tanpa menerima imbalan yang langsung bersamaan. Akan tetapi dengan percaya bahwa pihak yang menerima uang tersebut akan mengembalikan atau melunasi hutangnya sesudah waktu tertentu.

Dalam hal jual-beli kredit ini perlu kita maklumi karena dalam praktek sehari-hari bahwa jual-



beli dengan pembayaran angsuran kemudian. Pembayaran kemudian ini dilakukan sesuai dengan tenggang waktu, yang disepakati bersama maupun dilakukan secara angsuran.

Dalam kaitannya dengan kredit kepemilikan rumah susun/flat Perum-Perumnas Unit Surabaya Menanggal, maka yang dimaksud adalah Perum-Perumnas bekerjasama dengan Bank Tabungan Negara yang telah mendapatkan tugas dari Pemerintah untuk melaksanakan kredit hipotik untuk perumahan rakyat. Kemudian rumah tersebut oleh Perum-Perumnas diberikan kepada calon pemilik dengan pengembalian berupa uang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayarannya secara angsuran, yang pada prinsipnya calon pemilik mendapatkan pinjaman uang dari Bank Tabungan Negara, guna untuk membayar dari sebagian angsuran rumah yang dibelinya itu, dan pengembaliannya dapat diangsur dalam jangka waktu tertentu lima tahun sampai dua puluh tahun. (hasil wawancara dengan B.T.N unit Surabaya Menanggal pada tanggal 10 Oktober 1991).

Apabila dilihat lebih dalam, bahwa bunga pada Bank itu bukan untuk kepentingan pribadi seseorang, tetapi dikembangkan untuk kepentingan pembangunan Negara, demi kemakmuran masyarakat sehingga

pihak yang mendapatkan kredit tersebut akan merasakan manfaatnya.

Dengan demikian, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa bunga Bank yang merupakan imbalan dari kredit diperbolehkan karena sifatnya tidak sampai pada tingkat riba yang berlipat ganda, dengan alasan :

- Bunganya tidak berlipat ganda.
- Sangat memberikan pertolongan terhadap mereka yang mendapatkan kesempatan memperolehnya.
- Manfaatnya lebih besar dari pada madlorotnya.
- Untuk menutup kebutuhan primer, yang mana kebutuhan tersebut tidak dapat ditinggalkan oleh setiap manusia.
- Saling menguntungkan antara kedua belah pihak.
- Tidak memberatkan bagi pihak yang memperolehnya, dalam mengembalikannya.
- Tidak terdapat unsur paksaan antara kedua belah pihak.

Atas dasar tersebut diatas maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa bunga Bank untuk memperoleh rumah susun/flat, Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal ialah diperbolehkan.

Dalam kaitannya dengan kredit pemilikan rumah susun/flat tentu saja akan sangat membantu masyarakat yang belum memiliki rumah sebagai tempat tinggal terutama bagi mereka yang mempunyai penghasilan rendah dan sedang. Dengan jalan inilah mereka mendapatkan kesempatan untuk hidup layak sebagaimana yang lain.

## 2. Sistem sewa beli rumah susun / flat.

Sistem sewa-beli rumah susun/ flat ini para calon pemilik, terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Warga Negara Indonesia.
- Pemohon belum memiliki rumah sendiri atau belum mendapatkan fasilitas dari instansi Perum-Perumnas atau non Perum-Perumnas dengan dukungan kredit pemilikan rumah Bank Tabungan Negara.
- Pemohon yang telah memperoleh fasilitas tempat tinggal seperti : asrama, rumah dinas yang tidak bisa dimiliki, harus bersedia meninggalkan tempat tinggal tersebut dengan suatu surat pernyataan yang diketahui oleh pimpinan yang berwenang.
- Pemohon yang telah disetujui harus bersedia menempati rumah Perum-Perumnas tersebut secara nyata beserta keluarganya dan bersedia membeli rumah

dengan dukungan kredit pemilikan rumah.

- Diutamakan pemohon yang berstatus sebagai pegawai atau karyawan tetap (termasuk pensiunan / purnawirawan) dan telah mempunyai masa kerja 2 tahun keatas serta berdomisili di kota di rumah yang dialokasikan berada.
- Pemohon harus membayar uang muka.
- Pemohon harus bersedia memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Perum-Perumnas dan Bank Tabungan Negara. (Dokumen-dokumen tentang informasi, penghunian).

Adapun cara memperoleh rumah susun/flat, calon pemilik harus melalui beberapa proses sebagai berikut:

- a. Terlebih dahulu calon pembeli mengajukan permohonan dengan mengisi blanko isian (formulir) yang telah disediakan oleh Perum-Perumnas.
- b. Setelah formulir diisi oleh calon pembeli maka ia diwajibkan melengkapi beberapa persyaratan surat keterangan yang berupa:
  - Kartu tanda penduduk
  - Kartu susunan keluarga
  - status calon pembeli adalah sewa, kontrak dan sebagainya.
  - Surat keterangan dari lurah yang menyatakan bah

- wa, yang bersangkutan benar-benar belum mempunyai rumah/ tempat tinggal.
- Surat keterangan pengangkatan sebagai pegawai Negeri/surat pensiunan atau surat keterangan khusus , yang disahkan oleh pejabat yang berwenang .
  - Daftar penghasilan setiap bulan yang harus disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Setelah calon pembeli menyerahkan formulir isian beserta lampiran. Lampiran itu kemudian diseleksi oleh panitia, dan bagi calon pembeli dianggap memenuhinya rat, maka oleh panitia diusulkan kepada direksi untuk ditetapkan sebagai calon pembeli. Selanjutnya Direksi mengeluarkan surat keterangan penunjukan terhadap rumah yang akan ditempati.
- Setelah surat Keputusan penunjukan dari Direksi turun, maka oleh bagian urusan pengelolaan Perum-Perumnas dikirim surat penunjukan penghunian (SP). Berdasarkan SP tersebut pemohon membawa surat-surat, yang diperlukan untuk diperiksa kebenaran data-data calon pembeli.
- d. Setelah dinyatakan benar, maka calon penghuni mengikuti undian letak rumah, dan membayar uang sewa bulan pertama beserta uang jaminan sebesar 3 X jumlah, uang sewa perbulan.
  - e. Setelah calon penghuni menanda tangani surat perjanjian sewa, maka ia berhak mengambil kunci.

Dan pemohon dapat menempati rumah tersebut. Penghunan rumah perum-Perumnas dapat dilakukan secara sewa terbatas, sewa beli atau kredit. Namun dalam hal ini pelaksanaan penghunan rumah Perum-Perumnas di Surabaya baru berlaku dengan cara sewa beli/kredit, melalui Bank tabungan Negara.

Dalam pelaksanaan sewa beli/kredit tersebut, Perum-Perumnas bekerjasama dengan BTN yang melaksanakan tugas dari pemerintah untuk memberikan kredit pemilikan rumah terhadap masyarakat yang sangat membutuhkan bantuan tentang perumahan untuk tempat tinggal .

Calon pembeli mendapatkan kredit dari BTN sebesar 95% sampai 90% dari harga rumah dan tanah dari Perum-Perumnas. Pembayaran harga dapat diangsur dalam waktu 5 tahun sampai 20 tahun sesuai dengan dikehendaki dan kemampuan yang dimiliki.

Berdasarkan cara-cara perolehan sewa beli rumah sebagaimana tersebut diatas maka perjanjian sewa menjadi sah , setelah yang bersangkutan terlebih dahulu menyewa. Dan barulah setelah jangka waktu 1 tahun sampai 2 tahun sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Maka setelah lampaunya waktu yang ditentukan, rumah tersebut dapat dibeli oleh penghuni.



- b. Harga pembelian rumah yang harus dibayar oleh penghuni adalah diperhitungkan biaya pembangunan rumah dan tanah.
- c. Jumlah uang sewa yang telah dibayar penghuni selama menempati rumah diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran uang angsuran untuk pemilikan rumah tersebut.
- d. Jangka waktu angsuran pembelian rumah selama 5 tahun dan selama-lamanya 20 tahun.

Dari beberapa ketentuan-ketentuan diatas maka dapat dipahami bahwa rumah susun/flat tidak hanya dapat dibeli oleh penghuni saja, akan tetapi orang lainpun dapat membelinya. Hanya saja yang diprioritaskan adalah penghuni rumah tersebut. Jika penghuni itu tidak puas dan tidak betah tinggal dirumah, tersebut atau tidak mampu melanjutkan pembayaran maka ia dapat membatalkan pembeliannya dan dengan demikian rumah tersebut dapat dibeli oleh orang lain dengan persetujuan Perum-Perumnas.

Penyesuaian angsuran dilakukan secara berkala, jika angsuran tiap bulan bernilai rendah maka jangka waktunya akan lebih lama dan tentu saja bunganya akan lebih banyak. Akan tetapi jika besarnya angsuran bernilai tinggi maka hal itu akan memberatkan, pembeli namun bunganya lebih sedikit.



### 3. Penyerahan rumah dan pembayaran harga.

#### 1. Penyerahan Rumah

Serah terima atas penggunaan bangunan dan tanah yang diperoleh masing-masing penghuni yang membeli rumah susun/flat adalah hak guna bangunan bersama. Dan dilaksanakan antara kedua belah pihak pada saat yang disepakatinya serta disaksikan oleh Notaris selaku pencatat akte tanah dan penggunaan bangunan.

Notaris tersebut sebagai pencatat akte tanah dan penggunaan bangunan/ penyerahan rumah dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Pada saat itulah kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan serah terima penggunaan bangunan dan tanah.

Pihak ke I / penjual adalah Pimpinan Perum-Perumnas cabang VI Surabaya Menanggal yang bertindak atas nama Direksi Perum-Perumnas yang berada di Jakarta.

Pihak ke II adalah pembeli atas nama diri sendiri. Berdasarkan atas akte perjanjian jual-beli bangunan dan pembelian hak penggunaan atas tanah di depan Notaris maka kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan serah terima sebagai berikut:

- Pihak kesatu menyerahkan kepada pihak kedua sebuah rumah yang dibeli oleh pihak kedua. Dan pihak kedua menerima dengan baik dari pihak kesatu.

- Pihak kesatu dengan ini menyerahkan pula kepada pihak kedua dan pihak kedua menerima dengan baik penyerahan pihak pertama berupa hak guna bangunan di atas tanah dimana di atas tanah tersebut berdiri bangunan rumah yang dibeli oleh pihak kedua.
- Berita acara / surat perjanjian tersebut berlaku sejak ditanda tangani oleh kedua belah pihak. dimana pihak kedua menerima dengan baik dari pihak pertama penyerahan satu unit rumah.
- Setelah surat beritaacara serah terima penggunaan , bangunan rumah dan tanah sepakat, maka dilakukan serah terima surat izin penggunaan tanah yang dibuat, oleh pihak pertama.
- Dengan diberikannya surat izin penggunaan tanah ini maka yang bersangkutan mengajukan permohonan hak , atas tanah . Permohonan tersebut harus diajukan melalui Perum-Perumnas dan diserahkan selambat-lambatnya 60 hari sejak dikeluarkannya surat izin penggunaan tanah.

Penyerahan hak penggunaan atas tanah dan rumah itu terjadi pada waktu setelah selesainya angsurannya berakhir. Dan penyerahan itu dapat dilakukan dengan suatu pernyataan saja, karena barangnya sudah ada didalam kekuasaan pihak kedua sebagai pembeli. (Wawancara dengan petugas Perum-Perumnas Unit Menanggal Surabaya pada tanggal 12 oktober 1991).

## 2. Pembayaran Harga

Pembayaran harga untuk rumah susun/flat ini ada beberapa cara. Yang cara tersebut berbeda, dengan jual-beli biasa pada umumnya.

Jual-beli biasa pada umumnya, jika pembayaran dilakukan secara tunai maka pembeli langsung membayarkan uang sebesar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Penjual dapat menyerahkan hak miliknya kepada pembeli pada saat itu juga. Apabila jual-beli itu dilakukan dengan angsuran, maka pembayarannya secara angsuran selama jangka waktu yang ditentukan, dan sebesar angsuran yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. (Subekti, 1983 : 305).

Adapun pembayaran angsuran harga untuk pemilikan rumah susun/flat melalui cara sebagai berikut:

- Pembeli membayar sebagian harga secara tunai
- Adapun pembayaran selanjutnya dilakukan secara angsuran dengan melalui kredit dari Bank Tabungan Negara, yang tempat pembayarannya di Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal. Pembayaran tersebut berlangsung terus sampai seluruhnya terbayar lunas.

Adapun ketentuannya diatur sebagai berikut :

- Pembeli dapat menyediakan uang muka 10 % / 20 % dari harga rumah dan tanah yang dibeli dengan kredit ditambah biaya pemrosesan pemilikan rumah oleh Bank Tabungan Negara.
- Jangka waktu kredit ditentukan 5 tahun sampai juga 20 tahun, dan pada saat diadakan wawancara kemudian dianggap lulus dari seleksi maka pembeli, harus sudah membayar uang muka sebesar 10% atau 20% dari harga rumah.
- Besarnya angsuran bulanan dapat ditentukan dalam tabel angsuran yang masing-masing berbeda menurut tahun dan masa angsurannya.
- Saat diadakan penegasan oleh Bank Tabungan Negara pembeli dapat menentukan tahun masa angsurannya. (Dokumen-dokumen tentang informasi penghuni an rumah Perum-Perumnas).

Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi bagi pembeli guna memperoleh kredit pemilikan rumah, sebagai berikut :

- Maksimal jumlah kredit yang diberikan 90 %/95 % dari harga jual rumah ( termasuk tanah ).
- Jangka waktu kredit 5, 10, 15 dan 20 tahun.
- Angsuran kredit dibayar tiap bulan dalam jumlah yang ditetapkan.

Adanya variasi persyaratan kredit tersebut tergantung faktor-faktor sebagai berikut :

- Harga tanah .
- Type rumah.
- Tingkat golongan penghasilan.
- Dan umur pemohon/pembeli.

Dengan demikian sebelum pemohon masuk pada tahap membeli rumah, terlebih dahulu melunasi dengan dana sendiri. Selisih antara harga jual rumah ( termasuk tanah ) dan nilai kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara yaitu minimal 5%/10 % dari harga rumah sebagai uang muka.

Cara pembayarannya diatur sebagai berikut :

- Jika rumah dalam keadaan siap huni, pada saat undian letak rumah pemohon langsung menandatangani surat perjanjian jual-beli dan membayar tunai senilai 50 % dari uang muka.
- Jika rumah belum dalam keadaan siap huni, pada saat letak undian rumah pemohon menandatangani terlebih dahulu surat pernyataan dan membayar tunai senilai 50 % dari uang muka, kemudian rumah siap huni dilanjutkan dengan menandatangani PPJB dan membayar lagi senilai 25 % dari uang muka.

- Sisa terakhir uang muka setelah menandatangani dulu PPJB yaitu senilai 50 % / 25 % dari uang muka diangsur setiap bulan selama 6 bulan atau 3 bulan masa angsuran perjanjian jual-beli.

Hal-hal lain yang harus dibayar sebagai berikut :

- Biaya pemrosesan akte jual-beli.
- Akad kredit ( sesuai dengan ketentuan dari BTN ).
- Langganan listrik, air minum, IPEDA, dan iuran wajib lainnya.
- Iuran pemeliharaan lingkungan setiap bulan dan dibayar langsung kepada Perum-Perumnas.
- Biaya lain yang timbul dikemudian hari.  
( Hasil wawancara dengan petugas Perum-Perumnas Unit Surabaya Menanggal pada tanggal 15 oktober 1991 ).



dengan riba. Tentang pendapat para ulama' mengenai , kredit ini adalah sebagai berikut:

1. Imam Syafi'i berpendapat bahwa pinjaman dengan syarat mengambil manfaat dari peminjam itu tidak syah meminta kelebihan dalam ukuran timbangan atau sifatnya, seperti meminjam gandum tidak bersih dan harus mengembalikannya dalam keadaan bersih. Namun dalam hal ini dengan syarat barang jaminan diperbolehkan. Hal ini untuk menambah kepercayaan terhadap peminjam. (al-Jaziri Abdur Rahman, 1939, juz , III : 241).
2. Menurut Imam Malik pendapatnya bahwa sesuatu hadiah karena dikaitkan dengan hutang maka haram hukumnya. Akan tetapi jika hadiah itu karena hubungan keluarga maka hal itu halal batinnya dan lahirnya tidak halal. Juga beliau berpendapat lagi bahwa haram bagi kreditur menerima hadiah dari debitur, kecuali apabila hadiah itu sudah menjadi , kebiasaan debitur. Untuk hal-hal yang berlaku seperti ada hubungan keluarga. Adapun hadiah itu diberikan karena hubungan hutang maka haram. Tetapi, jika hadiah itu tujuannya untuk menambah eratnya hubungan keluarga maka halal. (al-Jaziri Abdur Rahman , juz III, 1939 : 243).





memperbolehkan, dengan dasar bahwa hal itu boleh , dilakukan dalam Negara bukan Islam, dimana tidak mengharamkan bunga dalam Bank. Dan Negara India ter masuk bukan Darul Islam. Para Ulama' yang memperbo lehkan karena keadaan sudah menjadi dlarurat ber- alasan dengan kaidah ushul yaitu :

- Keadaan dlarurat, membawa kelonggaran.
- Dikala menghadapi bahaya, maka harus mengambil jalan yang lebih ringan bahayanya.
- Bahaya atau sesuatu yang mendatangkan bahaya, ha rus berusaha melenyapkannya.
- Segala yang sempit jalannya, maka dalam keadaan memaksa menjadi keleluasaan. (Abdul Wahab Khallaf , tt : 57).

Adapun para Ulama' yang memperbolehkan dan mengatakan bunga dalam Bank adalah halal sebagai , berikut:

1. A. Hasan, Guru besar persatuan Islam, beliau me nyampaikan pendapatnya bahwa ayat-ayat al-Qur ' an dan Hadits Nabi yang mengharamkan riba tidak ada yang menerangkan batasnya, melainkan ayat 130 surat al-Imron yang melarang riba berganda. Ayat ini muqoyyad dan ayat lain mutlak, menurut kaidah ushul Fiqih bahwa dalam suatu urusan k- kalau ada dua keterangan, satu mutlak dan yang

lain muqayyad, maka yang dipakai buat ketetapan adalah keterangan yang muqayyad, Menurut, nya bahwa al-Qur'an dan al-Hadits tidak memberikan batasan itu bukan berarti lupa atau tidak sempat mencantumkan, akan tetapi memang sengaja dibiarkan lantaran hendak memberikan kelonggaran kepada kita buat mengatur urusan, kemudian menurut perkembangan zaman, tempat dan keadaannya. Dan riba yang diharamkan hanyalah riba yang berlipat ganda.

Sifat-sifat riba yang diharamkan adalah , sebagai berikut :

- Sifatnya memaksa yaitu apabila telah sampai yang dijanjikan orang yang berhutang tidak dapat mengembalikan maka ia dipaksa untuk menambah bunganya, demikianlah seterusnya.
- Menimbulkan kesusahan lantaran berat dan mahal.
- Berlipat ganda yakni tidak terbatas waktunya, bahkan terus berkembang, jika bertambah waktunya.

Adapun sifat dalam Bank bersifat:

- Tidak berlipat ganda.
- Pinjaman Bank itu bersifat produktif, misalnya: untuk berdagang, peternakan, pengembangan

produksi pertanian dan usaha-usaha lainnya yang bersifat produktif. Sebab seseorang yang pinjam bank tanpa adanya alasan tersebut tidak dilayani.

- Tidak mahal sekiranya yang berhutang ini mau mengembangkannya maka akan berhasil.

Dengan alasan inilah maka tidak ragu-ragu lagi bahwa bank tidak haram.

2. Prof. Dr. Syekh Mahmud Saltut, rektor universitas Al azhar berpendapat bahwa bunga tabungan adalah halal. Pemilik tahu bahwa pihak kantor post memutar uang tersebut dalam lapangan perdagangan yang jarang mengalami kerugian. Sedangkan menabung ini disamping menyimpan uang agar tidak hilang dan mendidik diri berlaku hemat, juga memberikan tambahan manfaat bagi karyawan juga kepada pemerintah dan hal tersebut adalah termasuk perbuatan yang baik.

Bila jawatan menyisihkan sebagian labanya untuk memberikan dorongan kepada para penabung, maka tindakan ini merupakan kebaikan yang berguna. Beliau berpendapat bahwa kehalalan mu'amalah tidak terbatas pada bentuk-bentuk syariat Islam yang telah dikenal oleh para ulama' fiqih saja. Akan tetapi

pada hakekatnya kerjasama ini boleh dengan berbagai macam cara yang tidak melanggar ketentuan.

Adapun para ulama' dengan tegas mengharuskan bunga bank adalah Syekh Muhammad Abu Zahro , guru besar hukum Islam pada fakultas hukum kairo . Beliau memandang bahwa bentuk bunga bank seperti yang berlaku sekarang ini tidak ada keraguan lagi tentang keharamannya. Beliau mengatakan tambahan pada riba nasi'ah yang dilarang itu, tidak jauh berbeda dengan sistim perekonomian orang yahudi. yang termasuk di dalamnya adalah sistim bunga dalam bank. ( Hamzah Ya'kub, hal. 196 )

Dari kebanyakan para ulama' yang berpendapat tentang keharaman bunga bank adalah adanya unsur tambahan yang dipersyaratkan. Jadi segala macam bentuk pinjaman yang mengambil tambahan adalah riba.

Dalam pembahasan tentang kredit ini selalu mengkaitkan dengan bunga pada bank karena dimana ada kredit, maka disana ada unsur tambahan harga atau bunga, dan bunga pada bank adalah merupakan salah satu contoh usaha yang tidak akan terlepas dari masalah bunga bank. Kemudian dalam kaitannya dengan kredit pemilikan rumah maka pihak bank adalah memegang peranan yang penting, dalam memberikan kredit

kepada para pembeli rumah susun/flat. Dengan demikian kredit tersebut tidak akan terlepas juga dari bunga bank.

Berdasarkan pendapat diatas maka penulis dalam menanggapi kredit ini lebih condong kepada pendapat para ahli fiqih yang memberikan pendapat bahwa bunga bank adalah halal. Dengan demikian kreditpun termasuk hal yang halal. Adapun alasannya sebagai berikut :

1. Sifat bunga bank jauh tidak sama dengan sifat-sifat pada riba yang berlipat ganda.
2. Manfaatnya akan lebih besar dari pada madhorotnya.
3. Bunga bank itu bukan untuk kepentingan pribadi seseorang, akan tetapi untuk meningkatkan pembangunan negara demi kesejahteraan bersama.
4. Tidak akan memberatkan bagi yang memperolehnya , karena pengembaliannya diukur dengan kemampuan para pihak penerima kredit tersebut.

Jadi dengan uraian diatas bahwa kredit , pemilikan rumah susun/flat di daerah Menanggal Surabaya yang dikelola oleh Perum-Perumnas unit Surabaya Menanggal adalah syah, dan diperbolehkan mengenai bunga apalagi hal tersebut digunakan untuk menutup kebutuhan primer yaitu kebutuhan pokok yang sangat diperlukan,



menyewa yaitu: dewasa, berakal sehat, dapat mentasharufkan hartanya dengan baik dan harta milik sendiri atau harta yang ada pada kekuasaannya untuk menjualnya. Dalam Islam tidak terdapat pembatasan-pembatasan sebagaimana yang berlaku pada Perum-Perumnas yaitu : calon pembeli harus warga tertentu, punya penghasilan tertentu, memiliki status tertentu dan harus memperlakukan barang yang telah dibelinya juga untuk hal tertentu. Dengan demikian para calon pembeli sangat terikat dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dan harus patuh dengan ketentuan tersebut. Sehingga apabila calon pembeli tidak patuh dengan persyaratan tersebut maka tidak akan diterima permohonannya karena , calon pembeli telah melakukan pelanggaran terhadap , syarat-syarat tersebut.

Oleh karena perikatan masalah ini belum pernah diatur dalam Fiqih Islam, maka sebagai pedoman adalah hukum syara' yang tujuannya adalah untuk kemaslahatan manusia dan kesejahteraannya. Dengan demikian umat manusia diberi kesempatan bermu'amalah apa saja selama tidak bertentangan dengan hukum syara' yang berlaku.

Maka dengan dasar inilah bahwa persyaratan - persyaratan bagi calon pembeli rumah susun/flat di daerah Menanggal Surabaya yang diatur oleh Perum -



Perumnas unit Surabaya Menanggal tidak bertentangan, dengan hukum syara' atau hukum islam. Hal ini sesuai dengan tujuannya adalah pengadaan rumah guna meningkatkan kesejahteraan rakyat, sehingga hidup layak dan terutama juga mengatasi kesulitan dalam hal perumahan yang merupakan kebutuhan primer/pokok bagi setiap manusia.

Mengenai persyaratan lain bahwa rumah yang di beli harus ditempati sendiri, tidak boleh disewakan, kepada orang lain atau dijual baik hanya sebagian atau seluruhnya, maka dengan dasar inilah dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hal tersebut diperbolehkan yaitu sebelum terlunasi seluruh angsuran harganya. Sebab rumah tersebut menjadi miliknya secara penuh. Akan tetapi jika angsuran itu telah lunas maka bagi calon pembeli berhak penuh terhadap rumah tersebut untuk disewakan, dijual atau dihibahkan kepada orang lain.

Adapun cara memperoleh rumah susun/flat harus melalui proses yang cukup panjang sebagaimana yang di terangkan dalam bab III. Lain dengan cara jual-beli, biasa atau sewa-menyewa pada umumnya, yang dapat terjadi seketika pada saat diadakan akad tersebut. Dengan demikian hak milik dapat langsung berpindah, berbeda dengan cara memperoleh rumah susun/flat, oleh karena itu perlu kaitannya dengan cara yang berlaku dalam

Islam, yaitu sebagai berikut:

- Calon pembeli mengajukan permohonan untuk mengisi formulir yang telah disediakan oleh Perum-Perumnas, yang juga dengan dilengkapi data-data yang lain sebagaimana pada bab III. Dimana data-data tersebut, dimaksudkan untuk mengetahui status calon pembeli yang sebenarnya. Sehingga pihak Perum-Perumnas dapat menentukan siapa yang harus diterima permohonannya yang begitu banyak minat calon pembeli.

Dengan dasar inilah bahwa data-data calon pembeli sangat diperlukan untuk mempermudah diantara kedua belah pihak. Karena dalam hal perolehan rumah susun/flat tersebut masih adanya ikatan perjanjian yang melibatkan masing-masing hak untuk masa yang cukup panjang yaitu masalah kredit dari Bank Tabungan Negara. Dengan demikian kewajiban pokok bagi calon pembeli yang harus dikembalikan adalah : dengan cara mengangsur. Oleh sebab itu perlu sekali diadakan pencatatan data-data tersebut, sehingga apabila dikemudian hari terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka akan lebih mudah penyelesaiannya. Sebagaimana Firman Allah :





bangunan bersama dan dilaksanakan antara kedua belah pihak, didepan Notaris yang disaksikan oleh dua orang saksi pada saat waktu dan tempat yang ditentukan. Penyerahan rumah atas penggunaan bangunan dan tanah berdasarkan pada kesepakatan diantara kedua belah pihak, dengan membubuhkan tanda tangan diatas surat perjanjian serah terima penggunaan rumah dan tanah yang dibuat bersama dengan notaris sebagai pencatat akte perjanjian dan disaksikan dua orang saksi tersebut yang masing-masing membubuhkan tanda tangan sebagai bukti kesaksiannya.

Adapun syarat-syarat perjanjian sebagaimana yang dijelaskan pada bab III yang antara lain:

- Pihak pertama menyerahkan rumah terhadap pihak kedua, dan pihak kedua menerimanya dalam keadaan baik
- Pihak kedua mendapat surat ijin penghunian apabila, telah menanda tangani surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.
- Penyerahan hak atas penghunian dapat terjadi apabila telah melunasi sebagian harga rumah sebagai uang muka.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut tentang penyerahan rumah susun/flat maka dapatlah ditarik suatu





mampu membeli barang yang sangat dibutuhkan sebagai , tempat tinggal. Dengan cara kredit itulah mereka dapat memiliki apa yang diinginkan.

Pembayaran kredit dilakukan dengan jangka 5 tahun sampai 20 tahun. Masalah kredit tersebut sebagian para Ulama' ada yang mengharamkan dengan alasan berpendapat bahwa kredit diperbolehkan apabila dalam keadaan darurat dan tidak dapat ditempuh dengan jalan lain kecuali itu.

Dengan demikian kredit diperbolehkan, karena sifatnya antara lain:

- Manfaatnya lebih besar dari pada madlorotnya.
- Bunganya tidak berlipat ganda.
- Pengembaliannya tidak memberatkan bagi para pembeli karena angsuran tersebut dapat diperkecil sesuai dengan kemampuan pembeli.
- Memberikan pertolongan kepada orang yang kurang mampu untuk membeli rumah secara kontan.
- Tidak termasuk jual-beli yang dikategorikan mengandung riba dan bukan jual-beli yang dilarang.

Dari beberapa alasan tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa cara pembayaran rumah susun / flat yang dilaksanakan oleh Perum-Perumnas yang bekerja sama dengan Bank tabungan Negara, dalam menyalur -







## B. Saran-saran.

1. Diharapkan pada setiap orang terutama kaum muslimin mengetahui tentang sistim dan pola sewa-beli Perum-Perumnas maupun barang-barang yang lain, yang pada saat ini berkembang dimana-mana sehingga dalam melaksanakan tersebut mereka berjalan diatas dasar - dasar yang benar.
2. Diharapkan pula kepada para cerdik cendekiawan, terutama para ahli hukum untuk memperhatikan, meneliti dan memecahkan masalah sewa-beli Perum-Perumnas ini sehingga dapat melahirkan kepastian hukum yang dapat dicantumkan dalam kitab-kitab fiqih islam, se bagai pengembangan fiqih yang baru. Sesuai dengan , perkembangan zaman.



dan pengembangan perpustakaan Fakultas Syari'ah Surabaya IAIN Sunan Ampel Tahun 1989.

Peraturan Pemerintah RI No. 12 Tahun 1988, tentang perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.

Sanapilah Faisol, Dasar-dasar teknik penelitian Keilmuan sosial, Usaha Nasional Surabaya, 1981.

Sayid Sabiq, Fiqih Sunnah, Jilid XIII.

Subekti, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya paramita, Jakarta Pusat, 1983.

-----, Aneka Perjanjian, Alumni Bandung, 1981.

-----, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermedia, Jakarta .

Surjodiningrat SH, Perikatan-perikatan bersumber perjanjian, Terasita Bandung.

Sutrisno Hadi, Methodologi Reserch, Fakultas Psikologi , UGM, Yogyakarta, cetakan X, 1980.

Syamsuddin Muhammad Bin Ali Abbas, Nihayatul mujtahid , Juz III Beirut.

Winarno Projodikoro, Hukum Perdata tentang persetujuan tertentu, Sumur Bandung, 1974.