

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN PERATURAN BUPATI
SIDOARJO NOMOR 24 TAHUN 2018 TERHADAP PENERAPAN
TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
WONOCOLO KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

Wiwik Putriani

NIM. C92215192



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah
Surabaya**

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wiwik Putriani

NIM : C92215192

Fakultas/Jurusan/Prodi : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Judul Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam dan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 24 Tahun 2018 Terhadap Penerapan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo".

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

Surabaya, 19 Agustus 2019

Saya yang menyatakan,



Wiwik Putriani**

NIM. C92215192

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Wiwik Putriani NIM. C92215192 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 19 Agustus 2019

Pembimbing,



Saoki, S.HI.,M.HI

NIP. 197404042007101004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Wiwik Putriani NIM. C92215192 ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, 01 Oktober 2019 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



Saoki, S.H.I., M.HI
NIP. 197404042007101004

Penguji II,



Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag
NIP. 196408101993031002

Penguji III,



Dr. H. Mohammad Arif, Lc., MA
NIP. 197001182002121001

Penguji IV,



Agus Solikin, S.Pd., M.S.I
NIP. 198608162015031003

Surabaya, 10 Oktober 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

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 : WIWIK PUTRIANI
NIM : C92215192
Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM/HUKUM PERDATA ISLAM
E-mail address : puputziu11@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 :

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN PERATURAN BUPATI SIDOARJO NOMOR 24
TAHUN 2018 TERHADAP PENERAPAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA WONOCOLO KABUPATEN SIDOARJO**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif 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, 14 Oktober 2019

Penulis

(Wiwik Putriani)

Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian, tiap satuan rumah susun dilakukan berdasarkan perjanjian sewa menyewa rumah susun.

2. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa rusunawa dan atau sewa bukan hunian rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
3. Uang Jaminan Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai dana cadangan/*saving* apabila penyewa menunggak membayar sewa bulanan atas sewa rusunawa.
4. Perjanjian Kontrak Sewa Rusunawa adalah Perjanjian sewa menyewa Rusunawa antara penghuni dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

Di bawah naungan Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo, salah satunya UPT (Unit Pelaksana Teknis) Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo ini, telah mengimplementasikan akad sewa menyewa (*ijārah*). Objek yang disewakan adalah kamar susun pada rusunawa. Dan pada rusunawa Wonocolo terdapat 4 (empat) blok, yakni blok A, blok B, blok C, dan blok D. Blok A dan blok B tergolong bangunan lama, sedangkan blok C dan blok D merupakan bangunan baru. Setiap blok terdiri atas 5 (lima) lantai, lantai pertama terdiri atas 3 (tiga) unit kamar, musholla, perpustakaan, taman, parkir, dan ruang tamu. Sedangkan untuk lantai 2 (dua) hingga lantai 5 (lima) terdiri atas masing-

yang dapat diduga sebagai masalah, kemudian ruang lingkup masalah yang telah diidentifikasi itu dibatasi dalam rangka menetapkan batas-batas masalah secara jelas, sehingga mana yang masuk dan mana yang tidak masuk dalam masalah yang akan didekati dan dibahas. Identifikasi dan batasan masalah ditulis dengan kalimat deklaratif.

Dari uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka masalah-masalah yang muncul bisa dikaji adalah sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa kamar susun di Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo.
2. Awal mula adanya perjanjian sewa menyewa rusunawa.
3. Penerapan tarif sewa yang berbeda dan tidak sesuai dengan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 24 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo.

Dari beberapa identifikasi masalah tersebut, penulis perlu menjelaskan batasan dan ruang lingkup persoalan yang akan dikaji dalam penelitian ini agar terfokus dan terarah. Adapun batasan dalam skripsi ini adalah:

1. Penerapan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo.
2. Tinjauan Hukum Islam dan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 24 Tahun 2018 terhadap Penerapan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo.

menyewa timbul dikarenakan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, sehingga menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak. Faktor pendukung dalam pelaksanaan perjanjian tersebut berupa perjanjian dibuat secara tertulis, proses penyewaan mudah, dan adapun permasalahan yang terjadi antar penghuni diselesaikan secara cepat. Sedangkan faktor penghambatnya berupa kurangnya kesadaran hukum, adanya pengenaan biaya tambahan, terjadinya pelanggaran yang dilakukan kedua belah pihak.¹³ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah terletak pada obyek pembahasan yakni sewa menyewa rusunawa. Sedangkan perbedaannya terletak pada masalah yang akan dikaji, penelitian Mega Laras Sakti lebih cenderung kepada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa saja, adapun penulis penelitiannya lebih fokus terhadap penerapan tarif sewa rusunawa yang mengacu pada Peraturan Bupati setempat.

2. Skripsi yang ditulis Rifkhianto Ramadhan, “Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul”, penelitiannya adalah bagaimana upaya perlindungan hukum yang dilakukan pengelola dalam kasus wanprestasi oleh penyewa rumah susun dan mengetahui apakah penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusun sudah sesuai dengan ketentuan KUHPerdara dan Perda Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana di Kab.

¹³ Mega Laras Sakti, *“Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Iringmulyo Kota Metro”* (Skripsi--Universitas Lampung, 2018).

Bantul. Adapun hasil penelitian tersebut adalah pengelola telah melakukan beberapa upaya perlindungan hukum dan penyelesaian bagi penyewa yang melakukan wanprestasi. Namun demikian pihak pengelola tetap menerapkan sanksi yang tegas bagi pihak penyewa wanprestasi tanpa membedakan dengan penyewa lainnya. Dalam penerapan sudah berdasarkan pada asas-asas itikad baik, kepercayaan, kepatutan, dan kepastian hukum. Dalam penyelesaian kasus tersebut bahwa pihak pengelola sudah menerapkan sebagaimana rumusan masalah di atas. Sedangkan dalam proses penyelesaian pada kasus wanprestasi masih terdapat hambatan seperti masih ada yang tidak membayar sanksi denda, pihak pengelola memberikan teguran dan peringatan tetapi hanya diabaikan, keterlambatan pembayaran sewa air dan listrik.¹⁴ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah terletak pada obyek pembahasan yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa yang terjadi di rusunawa. Sedangkan perbedaan terletak pada penerapan, yakni penelitian yang ditulis oleh Rifkhianto Ramadhan lebih cenderung kepada upaya perlindungan hukum bagi penyewa yang melakukan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana di Kab. Bantul, adapun penulis lebih cenderung kepada penerapan tarif sewa rusunawa Wonocolo yang mana harga sewanya tidak sesuai dengan peraturan yang ada.

¹⁴ Rifkhianto Ramadhan, "*Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul*" (Skripsi--UIN Sunan Kalijaga, 2017).

3. Tesis yang ditulis Rizki Trianto, “Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Untuk Penyediaan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang”, penelitiannya adalah bagaimana pengaturan dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun (rusunawa) yang dilakukan oleh Pemkot Padang dimana di dalamnya mencakup sewa menyewa yang merupakan suatu perjanjian konsesual. Adapun hasil penelitian tersebut adalah bahwasanya kendala-kendala dalam menyelesaikan perkara tersebut secara klarifikasinya dilakukan dengan berbagai tahapan-tahapan sebagaimana dengan melewati tahapan mediasi, kesepakatan yang nantinya timbul suatu titik terang yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan pelanggaran dalam pelaksanaan perjanjian.¹⁵ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis terletak pada obyek pembahasannya yaitu sewa menyewa rusunawa. Sedangkan perbedaannya terletak pada tujuannya, pada penelitian yang ditulis oleh Rizki Trianto lebih mengacu pada subyek yang diteliti yakni masyarakat berpenghasilan rendah, sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih fokus terhadap penetapan tarif sewa yang ada di Rusunawa Wonocolo.

Berdasarkan dari penelitian yang sudah ada, pada penelitian ini lebih menekankan pada penerapan tarif sewa menyewa yang terjadi di rusunawa Wonocolo yang berbeda dengan Peraturan Bupati Sidoarjo No. 24 Tahun

¹⁵ Rizki Trianto, “*Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Untuk Penyediaan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang*” (Tesis--Universitas Andalas, 2016).

pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi tentang teori sewa menyewa (*ijārah*) dalam hukum Islam, landasan hukumnya, rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa dan hal-hal yang menghentikan akad sewa menyewa, serta hikmahnya berdasarkan Hukum Islam dan Peraturan Bupati Sidoarjo No. 24 Tahun 2018 tentang tarif sewa di Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo.

Bab ketiga berisi pelaksanaan praktik penerapan tarif sewa yang ada di Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo. Dalam bab ini berisi gambaran umum dan pelaksanaan praktik penerapan tarif sewa rusunawa dengan mengambil beberapa sample data dari penghuni rusunawa di Rusunawa Wonocolo.

Bab keempat berisi tentang Tinjauan Hukum Islam dan Peraturan Bupati Sidoarjo No. 24 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kabupaten Sidoarjo. Dalam bab ini berisi tentang analisis praktik penerapan tarif sewa menyewa yang berlangsung di Rusunawa Wonocolo Kabupaten Sidoarjo.

Bab kelima berisi tentang penutup yang mana penyusun akan mengambil suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian. Analisis penulis terhadap permasalahan-permasalahan yang dirumuskan dalam skripsi ini kemudian dilanjutkan dengan saran-saran yang dapat dipertimbangkan.

- c) Obyek yang disewakan bukan merupakan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan sholat untuk diri penyewa atau menyewa orang lain yang belum naik haji untuk menggantikan haji si penyewa. Akad seperti ini tidaklah sah dikarenakan shalat dan berhaji merupakan suatu kewajiban atau ibadah yang harus dilakukan sendiri oleh penyewa itu sendiri.
- d) Obyek *ijārah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran.
- e) Adanya penjelasan waktu batas pelaksanaan akad sewa menyewa. Sebagian ulama' tidak memberikan batas waktu maksimal atau minimal dengan syarat harus ada batasan waktu berakhirnya akad. Ulama' Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan Ulama' Syafi'iyah mensyariatkannya sebab apabila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

Dalam pengucapan masa sewa menurut Ulama' Syafi'iyah, seseorang tidak boleh berkata, "Saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 200.000" sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang benar adalah dengan berkata, "Saya menyewa selama sebulan". Sedangkan menurut

- c) Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

B. Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 24 Tahun 2018 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo.

Dalam hukum Islam perjanjian sewa menyewa dapat dibenarkan tentang keberadaannya, baik sewa untuk bangunan, pertanian, perkebunan dan lain sebagainya. Yang perlu diperhatikan dalam akad sewa menyewa rumah susun adalah kegunaan dari rumah susun yang telah disewa, penggunaan rumah susun tersebut juga harus disebutkan ketika transaksi atau akad berlangsung, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui seberapa lama rumah susun tersebut disewa sampai harga yang disepakati untuk sewa rumah susun tersebut. Misalnya seperti sewa menyewa rumah susun untuk hunian sementara, maka harus disebutkan seberapa lama waktu sewa sampai selesai, karena tidak mungkin sewa menyewa berakhir akan tetapi rumah susun belum dimanfaatkan untuk ditinggali, hal ini akan menyebabkan hilangnya manfaat dari rumah susun sewa oleh penyewa rumah susun tersebut.

Jika dalam sewa menyewa rumah susun tidak dijelaskan untuk apa rumah susun tersebut disewa atau kegunaannya, maka sewa menyewa tersebut dianggap batal (*fasid*), karena rumah susun tersebut memiliki

Twinblok 5 type 36

Lantai	Tarif Perbulan
Lantai 1	Rp. 540.000,00
Lantai 2	Rp. 540.000,00
Lantai 3	Rp. 490.000,00
Lantai 4	Rp. 440.000,00
Lantai 5	Rp. 390.000,00

Tarif sewa kios dan minimarket

Lantai	Tarif Perbulan
Kios (4,50 x 5,40)	Rp. 378.000,00
Kios (4,50 x 2,70)	Rp. 226.800,00
Minimarket (m2)	Rp. 40.000,00/ m2

b. Rusunawa Bulusidokare

Twinblok 2 type 24

Lantai	Tarif Perbulan
Lantai 1	Rp. 280.000,00
Lantai 2	Rp. 280.000,00
Lantai 3	Rp. 255.000,00
Lantai 4	Rp. 230.000,00
Lantai 5	Rp. 205.000,00

Twinblok 1 dan 3 type 27

Lantai	Tarif Perbulan
Lantai 1	Rp. 330.000,00
Lantai 2	Rp. 305.000,00
Lantai 3	Rp. 280.000,00
Lantai 4	Rp. 255.000,00

Tarif sewa kios

Lantai	Tarif Perbulan
Kios (4,00 x 4,00)	Rp. 362.000,00
Kios (4,50 x 2,70)	Rp. 226.800,00
Kios (4,50 x 5,40)	Rp. 378.000,00

c. Rusunawa Pucang

Twinblok 1,2,3 Type 24

Lantai	Tarif Perbulan
Lantai 1	Rp. 280.000,00
Lantai 2	Rp. 280.000,00
Lantai 3	Rp. 255.000,00
Lantai 4	Rp. 230.000,00
Lantai 5	Rp. 205.000,00

Tarif Sewa Kios

Lantai	Tarif Perbulan
Kios (4,50 x 5,40)	Rp. 378.000,00
Kios (4,50 x 2,70)	Rp. 226.800,00

d. Rusunawa Wonocolo

Twinblok 1,2,3,4 Type 24

Lantai	Tarif perbulan
Lantai 1	Rp. 295.000,00
Lantai 2	Rp. 295.000,00
Lantai 3	Rp. 270.000,00
Lantai 4	Rp. 245.000,00
Lantai 5	Rp. 215.000,00

Tarif sewa kios

Lantai	Tarif perbulan
Kios (4,50 x 5,40)	Rp. 398.250,00
Kios (4,50 x 2,70)	Rp. 238.950,00
KIOS (tanpa rollingdoor)	Rp. 25.000,00/m2

e. Rusunawa Tambakkemerakan

Twinblok 1 Type 24

Lantai	Tarif Umum per bulan	Tarif khusus per bulan
Lantai 1	Rp. 400.000,00	Rp. 250.000,00
Lantai 2	Rp. 400.000,00	Rp. 240.000,00
Lantai 3	Rp. 350.000,00	Rp. 230.000,00
Lantai 4	Rp. 350.000,00	Rp. 220.000,00
Lantai 5	Rp. 300.000,00	Rp. 210.000,00

Untuk penghuni rusunawa terdiri dari berbagai kalangan pendidikan, yang terdiri atas 365 Kepala Keluarga dengan jumlah penghuni sebanyak 879 orang yang terdiri dari:

- a. Laki-laki : 461 orang
- b. Perempuan : 418 orang

Jumlah penghuni menurut jenjang pendidikan di tahun 2018 yaitu:

- a. Belum sekolah : 49 orang
- b. Tamatan TK sederajat : 0 orang
- c. Tamatan SD sederajat : 237 orang
- d. Tamatan SMP sederajat : 123 orang
- e. Tamatan SMA sederajat : 459 orang
- f. Tamatan akademi/perguruan tinggi : 11 orang

Penghuni sebagian besar berasal dari wilayah Sidoarjo, ada juga yang berasal dari Surabaya maupun Gresik. Sebagian besar penghuni rusunawa dihuni oleh penghuni yang sudah berkeluarga, karena rusunawa sendiri ditujukan untuk masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal tetap di samping syarat dan ketentuan yang berlaku. Untuk twinblok A dan B sebagian besar telah terisi oleh para penyewa satuan unit rusunawa, karena termasuk bangunan yang lama dan letaknya pun paling depan pada kawasan rusunawa. Sedangkan untuk twinblok C dan D hanya sebagian unit rusunawa yang sudah terisi dikarenakan memang termasuk bangunan yang baru berdiri. Meskipun demikian, setiap bulan ada keluarga yang keluar masuk

dari rusunawa itu sendiri dikarenakan penghuni yang tinggal di dalam rusunawa juga tidak dapat memastikan berapa lama mereka akan tinggal di rusunawa.

Adapun untuk data kependhunian dan ketersediaan setiap blok adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3

No.	TWINBLOK	Jumlah Penghuni			Ketersediaan Kamar	Keterangan
		KK	Istri	Anak		
1	BLOK A					
	KIOS/BEDAK					
	LANTAI 1	2	0	1		
	LANTAI 2	21	16	15		
	LANTAI 3	23	15	24		
	LANTAI 4	23	16	16		
	LANTAI 5	23	15	9	1	A.5.16
	JUMLAH	92	62	65		
2	BLOK B					
	KIOS/BEDAK					
	LANTAI 1	3	2	2		
	LANTAI 2	23	16	18		
	LANTAI 3	22	18	14		
	LANTAI 4	23	18	14		
	LANTAI 5	23	16	12	1	B.5.01
	JUMLAH	94	70	60		
3	BLOK C					
	KIOS/BEDAK					
	LANTAI 1	2	1	1		
	LANTAI 2	22	19	24		
	LANTAI 3	22	20	19		
	LANTAI 4	22	13	16		
	LANTAI 5	20	14	7	3	C.5.09 & C.5.10 & C.5.24
	JUMLAH	88	67	67		

waktu ke waktu. Rumah susun sederhana sewa ini merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan menetap dan dapat dihuni dan sewa secara harian maupun bulanan.

Rumah Susun atau disingkat Rusun kerap dikonotasikan sebagai apartemen versi sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai rumah susun. Rusun menjadi jawaban atas terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan. Karena mahalnnya harga tanah di kota besar, maka masyarakat terpaksa membeli rumah di luar kota. Hal ini adalah pemborosan. Pemborosan terjadi pada:

- a. Pemborosan waktu
- b. Pemborosan biaya
- c. Pemborosan lingkungan
- d. Pemborosan sosial

Rumah Susun atau rusun merupakan kategori rumah resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, *flat*, dan lain-lain. Konsep pembangunannya yaitu bertingkat dan dapat dihuni bersama oleh banyak anggota keluarga tapi satuan unit dari bangunan tersebut dibuat terpisah sehingga setiap keluarga dapat hidup masing-masing.

Tujuan dibangunnya rusun tercantum dalam Pasal 2 dan 3 UURS No. 16 Tahun 1985 yang mana salah satunya adalah untuk memecahkan

yang harus dibayar oleh penghuni kepada pihak pengelola rusunawa. Perbedaan tersebut ada pada tarif yang diberlakukan pada penghuni rusunawa yang menyewa di lantai 5 (lima) dan para penyewa lapak yang berada di lantai paling bawah rusunawa.

Meskipun telah dituangkan dalam Peraturan Bupati tentang tarif sewa, akan tetapi penerapan yang terjadi tidak sesuai dengan aturan yang ada. Aturan tersebut untuk harga sewa pada lantai 5 (lima) rusunawa yang pada aturannya yakni Rp. 215.000,00 menjadi Rp. 220.000,00. Dan juga untuk harga sewa kios pada masing-masing twinblok lantai dasar yang seharusnya Rp. 398.250 untuk kios ukuran (4,50 x 5,40), Rp. 238.950 untuk kios ukuran (4,50 x 2,70) dan Rp. 25.000/m² untuk kios dengan ukuran meter persegi. Akan tetapi pada prakteknya pihak rusunawa menyama ratakan harga sewa kios menjadi Rp. 395.000,00 untuk semua ukuran dan tetap Rp. 25.000/m² untuk penyewa yang hanya butuh beberapa meter saja.

2. Sejarah Sewa Menyewa di Rusunawa Wonocolo

Banyaknya penduduk di daerah perkotaan menjadikan hunian atau tempat tinggal adalah suatu keharusan. Namun, karena harga tanah yang semakin mahal di daerah perkotaan menjadikan banyak masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal tetap karena harus memenuhi kebutuhan rumah sehari-hari disamping kebutuhan tempat tinggal.

Oleh karena itu Pemerintah Kota Sidoarjo bersama Dinas Perumahan dan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo memulai prakarsa untuk mengatasi kelangkaan rumah bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah tersebut dengan upaya membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) di wilayah Sidoarjo. Salah satu rumah susun yang dibangun adalah Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) Wonocolo.

Pada umumnya untuk dapat tinggal di rusunawa Wonocolo ini haruslah keluarga yang tidak atau belum mempunyai tempat tinggal yang tetap. Adapun syarat pendaftarannya sebagai berikut:

1. Mengisi Formulir Pendaftaran
2. Melengkapi Syarat-syarat Hunian, diantaranya:
 - a. Fotocopy KTP 2 lembar (suami-istri)
 - b. Fotocopy KK (kartu keluarga) 1 lembar
 - c. Fotocopy Buku Nikah 1 lembar (jika sudah menikah) legalisir KUA
 - d. Pas Foto 4x6 suami 2 lembar dan Pas Foto 4x6 istri 2 lembar
 - e. Pas Foto Keluarga 1 lembar
 - f. Surat Keterangan Penghasilan/ slip gaji dan Surat Keterangan Bekerja
 - g. Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah yang disahkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan
 - h. Materai 6000⁻ 4 lembar

dengan penyewa adalah sewa menyewa rusunawa. Sewa menyewa rusunawa adalah sewa menyewa yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dengan membayar uang sewa yang telah disepakati.

Sewa menyewa dalam istilah *muāmalah* disebut dengan *ijārah*. Sedangkan pemilik disebut *mu'jir* dan penyewa disebut *musta'jir*. Sebagaimana pengertiannya, *ijārah* adalah jual beli manfaat atas barang tertentu guna untuk memenuhi atau meringankan kebutuhan umat manusia dalam kehidupannya sehari-hari, dengan jangka waktu tertentu dan dengan biaya yang sudah disepakati bersama.

Dalam praktiknya, transaksi *ijārah* dilakukan secara langsung di Rusunawa Wonocolo. Pihak pengelola selaku *mu'jir* menyewakan satuan unit rusunawa yang bertujuan untuk membantu masyarakat sekitar yang belum memiliki hunian tetap agar bisa tinggal sementara di rusunawa tersebut. Hunian tersebut belum termasuk biaya untuk listrik dan air yang dibebankan kepada masing-masing penyewa rusunawa.

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, maka terjadilah akad (*ijab dan qabul*). Dalam melakukan akad dilakukan secara tertulis maupun dalam bentuk lisan. Praktik *ijab* dan *qabul* dengan cara tersebut tidak bertentangan dengan syariat Islam, karena dalam melakukan *shighat* dapat dilaksanakan dengan berbagai cara yakni secara lisan, tertulis, isyarat maupun secara perbuatan yang telah menjadi kebiasaan. Dengan demikian *ijab* dan *qabul* yang dilakukan antara pengelola rusunawa dengan penyewa rusunawa adalah *ijab* dan *qabul*

disamaratakan menjadi Rp. 395.000,00, per bulan. Hal ini sangatlah berbanding jauh dengan obyek sewa yang sama namun harga berbeda.

Berdasarkan Peraturan Bupati Sidoarjo Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 4 ayat (1) dan (2) telah dijelaskan bahwa penetapan besaran tarif sewa tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian tarif satuan rusunawa di Kabupaten Sidoarjo, serta memperhitungkan pengeluaran biaya operasional, biaya perawatan dan pemeliharaan rusunawa.

Akan tetapi pada praktiknya pihak pengelola tidak mengikuti aturan yang berlaku. Meskipun pada lantai 1 hingga lantai 4 tidak mengalami penambahan atau pengurangan harga, akan tetapi penambahan harga sewa pada lantai 5 tersebut tidaklah diperbolehkan. Dan juga penyamarataan tarif sewa kios yang berbeda ukuran tersebut sangat tidak sesuai dengan apa yang penyewa dapatkan. Hal ini nantinya akan menimbulkan kesenjangan antara sesama penghuni rusunawa yang menyewa ataupun pedagang yang mendapati ukuran kiosnya lebih kecil dibanding lainnya meskipun harga sewanya sama. Karena pemerintah mengeluarkan aturan tersebut sudah ditimbang antara kepentingan dan biaya operasional yang memang dibutuhkan dalam menentukan tarif sewa rusunawa tersebut.

Jadi, meskipun sudah terjadi transaksi sewa menyewa dalam rusunawa tersebut, akan tetapi praktik penerapan tarif sewa rusunawa tersebut masih belum memenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam pasal-

