

**BAB III**  
**JUAL BELI RUMAH BERSTATUS TANAH WAKAF DI KARANGREJO**  
**BURENG KECAMATAN WONOKROMO SURABAYA**

**A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

**1. Peta Geografis**

Berdasarkan letak geografis wilayah Karangrejo Bureng itu berada di kelurahan Wonokromo kecamatan Wonokromo kota Surabaya.

Untuk lebih jelasnya secara administratif batas-batas wilayah Karangrejo Bureng sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Jetis kulon
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Pulo Wonokromo
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Ketintang
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Karah

Kecamatan Wonokromo terbagi menjadi 6 kelurahan yaitu kelurahan Sawunggaling, kelurahan Wonokromo, kelurahan Jagir, Kelurahan Ngagel Rejo, kelurahan Ngagel dan kelurahan Darmo.

**2. Peta Demografis**

Dengan tanah seluas ±123.248 Ha, wilayah ini dihuni 140 kk. Adapun keseluruhan jumlah penduduk Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya berjumlah 1.018 jiwa yang terdiri dari berbagai latar belakang menurut usia, jenis kelamin, agama, tingkat pendidikan, dan menurut mata pencaharian.

a. Jumlah penduduk berdasarkan kelompok usia

Salah satu faktor yang sangat berpengaruh terhadap produktivitas kerja seseorang adalah umur atau usia. Karena dengan semakin bertambahnya umur seseorang maka akan mempengaruhi kemampuannya untuk melakukan suatu pekerjaan atau aktivitas, dimana pengaruh tersebut akan nampak pada kemampuan fisik seseorang untuk menyelesaikan pekerjaannya.

Jumlah penduduk berdasarkan kelompok usia di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1: Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok usia/umur.<sup>75</sup>

No	Kelompok umur/usia	Jumlah (jiwa)
1	0-4 tahun tahun	154
2	5-9 tahun tahun	76
3	10-14 tahun	144
4	15-19 tahun	105
5	20-24 tahun	191
6	25-29 tahun	110
7	30-39 tahun	77
8	40-49 tahun	75
9	50-59 tahun	52
10	60 ke atas	34
	Jumlah	1.018

Berdasarkan data statistik di atas jumlah penduduk usia produktif di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo yaitu 15-59 tahun adalah

---

<sup>75</sup> Data statistik Karangrejo Bureng Kecamatan Wonokromo, bulan Januari 2013

644 jiwa. Artinya didominasi usia produktif tinggi sehingga dapat disimpulkan bahwa tingkat produktifitas penduduk Karangrejo Bureng sangat dominan apabila ditinjau berdasarkan usia/umur

b. Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

Jumlah penduduk di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2 : Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah (jiwa)
1	Laki-laki	522
2	Perempuan	496
	Jumlah	1.018

Tabel 2, menunjukkan bahwa jumlah penduduk di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya antara laki-laki dan perempuan sangatlah berbeda tipis, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 522 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 496 jiwa.

c. Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

Jumlah penduduk di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo berdasarkan agama yakni mayoritas atau didominasi oleh penduduk yang beragama Islam.

Tabel 3 : Jumlah penduduk berdasarkan agama

No	Agama	Jumlah (jiwa)
1	Islam	970
2	Hindu	5
3	Kristen	38
4	Budha	2
5	Katholik	3
6	Lainnya kepercayaan Khong Hucu	-

## d. Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Jumlah penduduk berdasarkan tingkat pendidikan di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4 : Jumlah penduduk berdasarkan tingkat pendidikan

No	Lulusan Jenis Pendidikan	Jumlah (jiwa)
1	SD/MI	133
2	SLTP/MTS	265
3	SLTA/MA	300
4	Perguruan Tinggi S1-S3	160

Bagi penduduk di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya pendidikan itu sangatlah penting untuk bisa menata hidup yang lebih baik lagi.

e. Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata pencaharian

Tabel 5 : Jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah (jiwa)
1	Wiraswasta	250
2	Buruh pabrik	30
3	Pegawai negeri sipil	215
4	Karyawan kerja di luar kota	23
5	Pensiunan	28
6	Buruh bangunan	32
7	Pegawai	27
	Jumlah	605

Jumlah penduduk di Karangrejo sangatlah didominasi pada mata pencaharian sebagai wiraswasta dan pegawai negeri sipil karena disini kebanyakan orang bekerja sebagai guru, pengusaha dan pedagang.<sup>76</sup>

## B. Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf

### 1. Lokasi

Letak rumah berstatus tanah wakaf yang diperjualbelikan itu terletak di RT 07 RW 02 kelurahan Wonokromo kecamatan Wonokromo. Rumah berstatus tanah wakaf ini 5 meter dari jalan raya. Ukuran rumah ini seluas 4x6 meter, jadi luasnya 24m<sup>2</sup>.

### 2. Pemilik

Rumah berstatus tanah wakaf ini adalah milik bapak Chafid.

<sup>76</sup> Taufik, *Wawancara ketua RW*, 20 Desember 2013.

### 3. Latar Belakang

Informasi yang pemilik dapat dari narasumber bahwa pada awalnya rumah berstatus tanah wakaf di Karangrejo bureng ini berasal dari tanah wakaf milik mbah Witono(alm) seluas kurang lebih 6817 m<sup>2</sup> yang dalam hal ini diwakafkan untuk keperluan umum yang termasuk didalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tunawisma, atau keperluan umum lainnya yang sesuai dengan ajaran agama Islam yang berdasarkan Salinan Akta Penggati Akta Ikrar Wakaf kelurahan Wonokromo kecamatan Wonokromo. Pada saat itu, tanah tersebut masih berupa tanah pekarangan yang merupakan tanah negara bekas tanah partikelir. Kemudian di atasnya berdiri sebagian bangunan yang sesuai dengan tujuan wakaf di Salinan Akta Penggati Akta Ikrar Wakaf itu. Pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 1985 dibuatkan Akta Penggati Akta Ikrar Wakaf kecamatan Wonokromo. Yang dalam hal ini K.Machmud (alm) adalah sebagai ahli waris *waqif*.

Rumah ini dibangun oleh K.Machmud (alm) untuk keluarganya termasuk anak-anaknya. Sebelum beliau meninggal, beliau mewariskan beberapa tanah dan rumah untuk dibangun dan ditinggali oleh anak-anaknya, termasuk rumah bapak Chafid.

### 4. Proses Pelaksanaan Jual Beli Rumah Berstatus Tanah Wakaf

Adapun awal mula proses terjadinya jual beli rumah berstatus tanah wakaf ini bertempat di kediaman bapak Nanang yakni antara bapak Chafid dengan bapak Nanang. Dalam hal ini bapak Nanang menagih janji pembayaran hutang kepada bapak Chafid untuk segera dilunasi. Dikarenakan bapak Chafid tidak bisa melunasi hutangnya kemudian bapak Chafid menawarkan rumah beliau yang berada di Karangrejo Bureng kecamatan Wonokromo Surabaya yang berstatus tanah wakaf agar dibeli oleh bapak Nanang. Akhirnya bapak Nanang menerima penawaran bapak Chafid dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni seharga 10 juta rupiah.

Untuk memperkuat akad jual beli rumah bapak Chafid, bapak Nanang mendatangkan para saksi diantaranya ibu Nur Aini, ibu Maslichah, dan bapak Zaini dikarenakan bangunan rumah tersebut dibangun di atas tanah berstatus tanah wakaf dan tidak berkekuatan hukum untuk diperjualbelikan, hanya berdasarkan saling rela (*rida/taradi*) diantara kedua belah pihak.