

**PERLINDUNGAN TERHADAP PEMANFAATAN BANGUNAN RUMAH
SUSUN SEWA DALAM PERSPEKTIF *HAQ AL-JIWÂR*
(Studi di Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

SAUSAN RIFKAH NABILA

NIM. 200102053

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2024 M/1445 H**

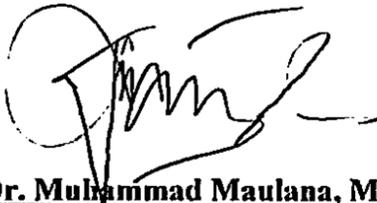
**PERLINDUNGAN TERHADAP PEMANFAATAN BANGUNAN RUMAH
SUSUN SEWA DALAM PERSPEKTIF *HAQ AL-JIWÂR*
(Studi di Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Persyaratan Penulisan Skripsi
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah



Pembimbing I



Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A
NIP. 197204261997031002

Pembimbing II



Yenny Sri Wahyuni, S.H., M.H
NIP. 198101222014032001

**PERLINDUNGAN TERHADAP PEMANFAATAN BANGUNAN RUMAH
SUSUN SEWA DALAM PERSPEKTIF *HAQ AL-JIWÂR*
(Studi di Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Jum'at, 26 April 2024 M
17 Syawal 1445 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A
NIP. 197204261997031002

Sekretaris,



Muhadi Khalidi, S.Hi., M.Ag
NIP. 201801040119921062

Penguji I,



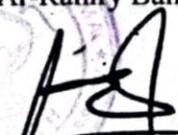
Dr. Mahdalena Nasrun, S.Ag., M.Hi
NIP. 197903032009012000

Penguji II,



Nahara Eriyanti, M.H
NIP. 199102202023212035

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh
NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Sycikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922
Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Sausan Rifkah Nabila
NIM : 200102053
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 19 April 2024

Yang Menyatakan,



Sausan Rifkah Nabila
Sausan Rifkah Nabila
NIM. 200102053

ABSTRAK

Nama : Sausan Rifkah Nabila
NIM : 200102053
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa Dalam Perspektif *Haq Al-Jiwâr* (Studi di Rumah Susun Gampong Keudah Kota Banda Aceh)
Tanggal Sidang : Jum'at, 26 April 2024
Tebal Skripsi : 104 halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A
Pembimbing II : Yenny Sri Wahyuni, M.H
Kata Kunci : Perlindungan, Pemanfaatan, Rumah Susun, *Haq al-jiwâr*

Haq al-jiwâr merupakan pemanfaatan kepemilikan harta pada bangunan tidak bergerak yang berbentuk *mal 'uqâr* terhadap batas-batas tempat tinggal pada bangunan rumah susun. Dalam pemanfaatan bangunan rusunawa sering menimbulkan kesulitan *'uqâr* terhadap tetangga karena adanya perbedaan kepentingan dan pemahaman terkait aturan penggunaan fasilitas bersama. Kerusakan material dan immaterial bangunan juga kerap terjadi hingga menimbulkan perselisihan antar tetangga karena ketidakpatuhan antar penghuni terhadap aturan dan tata tertib yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah. Fokus kajian ini, pertama bagaimana pengaturan pemanfaatan bangunan rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, kedua bagaimana perlindungan hukum oleh pengelola dan penanganan perselisihan penghuni rusunawa, ketiga bagaimana penerapan *haq al-jiwâr* dalam perlindungan terhadap sesama penyewa pada pemanfaatan bangunan rusunawa. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dan jenis penelitian deskriptif, serta teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Dari hasil penelitian, pengaturan pemanfaatan bangunan rusunawa Gampong Keudah diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PP No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Permen PUPR No 14 Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dan ketentuan internal UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh. Pelindungan hukum yang diterapkan oleh pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah berupa layanan pengaduan atas keluhan dan ketidakpuasan terhadap layanan publik ataupun kualitas unit hunian rusunawa. Dalam hal penanganan perselisihan penghuni, upaya yang dilakukan pengelola berupa pemberian peringatan, sanksi, mediasi dan pengaduan ke pengadilan negeri. Penerapan *haq al-jiwâr* dalam perlindungan terhadap sesama penyewa melibatkan prinsip etika, tata tertib, dan tanggung jawab sosial antar penghuni dalam penggunaan ruang dan fasilitas bersama. Oleh karena itu, penyewa rusunawa harus memahami akan prinsip *haq al-jiwâr* ini agar tidak menimbulkan kesulitan *'uqâr* terhadap penyewa rusunawa yang lain.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat-Nya serta kesehatan kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat yang telah membimbing umat ke peradaban yang penuh ilmu pengetahuan ini.

Skripsi ini penulis susun dengan sistematis dan menggunakan analisis ilmiah yang berjudul **“Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa Dalam Perspektif *Haq Al-Jiwâr* (Studi di Rumah Susun Gampong Keudah Kota Banda Aceh)”**

Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S-1) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Prof Dr. Kamaruzzaman, S.Ag., M. Sh. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry beserta seluruh staff pengajar dan karyawan yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi selama menulis skripsi.
2. Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan juga Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, serta seluruh staf yang ada di Prodi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A selaku pembimbing I dan Yenny Sri Wahyuni, M.H selaku pembimbing II, yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan yang terbaik, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan tepat pada waktunya. Semoga Allah selalu memudahkan segala urusan bapak dan ibu.
4. Teristimewa penulis ucapkan terimakasih setulus-tulusnya dan penulis persembahkan kepada orangtua tercinta, Ayah Yulizar dan Mamak Faridah, S.Pd yang menjadi sandaran terkuat bagi hidup saya dan tidak henti-hentinya memberikan nasehat, cinta, kasih sayang dan doa-doa terbaik untuk kesuksesan penulis untuk masuk ke perguruan tinggi hingga mampu menyelesaikan studi sarjana. Serta kepada kakak Yulfa Devi Muhaira yang selalu membantu dikala suka duka dan memotivasi penulis untuk berusaha menjadi perempuan tangguh kedepannya, dan kepada adik-adik tersayang Icha Ananda Putri, Fatih Dhiya Ulhaq, Khaliza Azzahra, M. Nazarullah Aqrasy yang selalu menjadi penyemangat, serta telah membuat penulis berpikir agar cepat sukses untuk menjadi *rich brother*.
5. Sahabat terbaik penulis yaitu Iqlima Raudhatun, Zulfa Emilda Rahmah dan Riski Ananda Putri yang telah kebersamai dan membantu penulis dari awal masuk perkuliahan sampai penulis berhasil meraih gelar S.H, serta kepada sahabat-sahabat seperjuangan Ayu, Fika, Nufus, Masyi, Diva, Rayhan, Rahmalia dan untuk seluruh teman prodi Hukum Ekonomi Syariah letting 2020 yang selalu membantu dan kebersamai penulis pada waktu bimbingan.
6. Terimakasih juga kepada seluruh pihak yang terlibat yaitu pihak UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dan penghuni rusunawa yang telah membantu penulis memberikan informasi pada saat penelitian dilakukan.

7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu serta memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.
8. *Last but not least*, Terimakasih untuk diri sendiri Sausan Rifkah Nabila yang sudah berjuang, berusaha keras dan tidak menyerah pada kesulitan apapun proses yang dilewati. Ini merupakan suatu pencapaian yang patut dibanggakan bagi diri sendiri, kapan lagi mau pakai selempang dan bisa raih gelar S.H. Tetap kuat ya, karena mereka yang kuat yang pantas mendapatkan kesuksesan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan yang dimiliki sehingga membuat skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga amal kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak mendapat balasan dari Allah Swt. Semoga skripsi yang ditulis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi pembaca.

Banda Aceh, 19 April 2024
Penulis,



Sausan Rifkah Nabila

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Śā'	Ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki

خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
...يَ	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	a dan i
...وُ	<i>fathah</i> dan <i>wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>	سُئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>	هَوَّلَ	- <i>hauila</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>	ذَكَرَ	- <i>zūkira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yazhabu</i>		

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...اَ...يَ	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...يِ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...وُ	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	- <i>qāla</i>	رَمَى	- <i>ramā</i>
قِيلَ	- <i>qīla</i>	يَقُولُ	- <i>yaqūlu</i>

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1) *Tā' marbūṭah* hidup

Tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2) *Tā' marbūṭah* mati

Tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*raud ah al-affāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -*al-Madīnah al-Munawwarah*

طَلْحَةُ -*ṭalḥah*

5. Syaddah (*Tasydīd*)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbānā* نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرِّ -*al-birr* الْحَجِّ -*al-ḥajj*

نُعَمَّ -*nu' 'ima*

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

ارْجُلُ	-ar-rajulu	اسَيِّدَةٌ	-as-sayyidatu
اشْمَسُ	-asy-syamsu	الْقَلَمُ	-al-qalamu
الْبَدِيْعُ	-al-badī'u	الْجَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna	لِنَّوْءٍ	-an-nau'
شَيْئٍ	-syai'un	إِنَّ	-inna
أُمِرْتُ	-umirtu	أَكَلٌ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan

maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	- <i>Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn</i>
	- <i>Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn</i>
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	- <i>Fa auf al-kaila wa al-mīzān</i>
	- <i>Fa aful-kaila wal- mīzān</i>
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	- <i>Ibrāhīm al-Khalīl</i>
	- <i>Ibrāhīmūl Khalīl</i>
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	- <i>Bismillāhi majrahā wa mursāh</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ	- <i>Wa lillāhi ‘ala an-nāsi ḥijju al-baiti</i>
مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	- <i>Man istaṭā‘a ilahi sabīla</i>

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	- <i>Wa mā Muhammadun illā rasul</i>
إِنَّ أَوْلَىٰ بُيُوتٍ وَأَضَعُ لِلنَّاسِ	- <i>Inna awwala baitin wuḍ i‘a linnāsi</i>
لِلَّذِي بَيْنَكَ مَبَارَكَةٌ	- <i>lallaḏī bibakkata mubārakkan</i>
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	- <i>Syahru Ramaḏān al-laḏi unzila fīh al Qur‘ānu</i>
	- <i>Syahru Ramaḏ ānal-laḏi unzila fīhil qur‘ānu</i>
وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ	- <i>Wa laqad ra‘āhu bil-ufuq al-mubīn</i>
	- <i>Wa laqad ra‘āhu bil-ufuqil-mubīni</i>
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	- <i>Alhamdu lillāhi rabbi al-‘alamīn</i>
	- <i>Alhamdu lillāhi rabbil ‘alamīn</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ - *Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا - *Lillāhi al-amru jamī'an*
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ - *Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Biaya Sewa Unit Pada Rumah Susun Sewa Keudah Kota Banda Aceh.....	46
Tabel 3.2	Kondisi Fasilitas pada Unit Rusunawa Keudah Kota Banda Aceh.....	55
Tabel 3.3	Estimasi Biaya Kerusakan Unit Rusunawa Keudah Kecamatan.....	56



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....	74
Lampiran 2: Surat Permohonan Melakukan Penelitian.....	75
Lampiran 3 : Protokol Wawancara.....	76
Lampiran 4 : Dokumentasi.....	78



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	i
PENGESAHAN SIDANG	ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
TRANSLITERASI	viii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
DAFTAR ISI	xvii
BAB SATU : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Penjelasan Istilah	8
E. Kajian Pustaka.....	9
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Penelitian	19
BAB DUA : KONSEP <i>HAQ AL-JIWÂR</i> DAN RELEVANSI TERHADAP PEMANFAATAN BANGUNAN RUMAH SUSUN	20
A. Pengertian <i>Haq Al-Jiwâr</i> dan Dasar Hukumnya.....	20
1. Pengertian <i>Haq Al-Jiwâr</i>	20
2. Dasar Hukum <i>Haq Al-Jiwâr</i>	23
B. Pendapat Ulama tentang <i>Haq Al-Jiwâr</i>	27
C. Bentuk-Bentuk <i>Haq Al-Jiwâr</i>	31
D. Konsep Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun di Indonesia	34
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun	38
BAB TIGA : PERLINDUNGAN TERHADAP PENYEWA PADA PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEWA DI GAMPONG KEUDAH KOTA BANDA ACEH MENURUT <i>HAQ AL- JIWÂR</i>	43
A. Gambaran Umum Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh	43
B. Pengaturan Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa di Gampong Keudah Kota Banda Aceh.....	48
C. Implementasi Perlindungan Hukum oleh Pengelola Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dan Penanganan Perselisihan Penghuni.....	58

D. Penerapan <i>Haq Al-Jiwâr</i> untuk Perlindungan Terhadap Sesama Penyewa Pada Penggunaan Bangunan Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh.....	63
BAB EMPAT : PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	70
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	85



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan utama yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dalam sebuah keluarga. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai bangunan untuk tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana pembinaan keluarga. Dalam arti yang luas, rumah bukan hanya bangunan struktur fisik, melainkan sebagai tempat kediaman untuk memenuhi persyaratan kehidupan yang layak, dilihat dari berbagai aspek kehidupan.

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia, kebutuhan akan hunian atau rumah juga meningkat. Hal ini menjadi tuntutan bagi pemerintah untuk memastikan bahwa kebutuhan akan rumah bagi masyarakat terpenuhi, terutama di kota-kota yang padat penduduk. Negara memiliki kewajiban untuk melindungi seluruh warganya, salah satu bentuk perlindungan yang dilakukan adalah melalui penyelenggaraan perumahan. Penyelenggaraan hunian dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan tempat tinggal, dengan tujuan mencapai pemerataan dan kesejahteraan rakyat.

Dalam upaya mempercepat peningkatan kualitas hidup melalui penyediaan perumahan yang layak, khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dikawasan perkotaan, pemerintah menerapkan kebijakan pembangunan rumah susun. Rumah susun merupakan salah satu alternatif untuk mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan dan permukiman, terutama di daerah perkotaan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Hal ini karena rumah susun dapat mengurangi penggunaan lahan, menciptakan ruang terbuka kota dan mengurangi daerah kota yang lebih padat.¹

¹ Andrian Sutedi., *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.184.

Rumah susun memberikan alternatif bagi masyarakat dengan pendapatan rendah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak. Selain itu, Rumah susun memiliki legalitas hukum yang jelas, lokasi strategis, dan harga terjangkau, sehingga menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal didalamnya. Meskipun, fasilitas yang disediakan rumah susun tidak selengkap rumah konvensional. Namun, tetap cukup layak sebagai tempat hunian yang nyaman.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa *pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan*. Dalam hal ini kajian dilakukan tentang pemanfaatan atas seluruh fasilitas pada rumah susun sewa secara bersama-sama di antara pihak penyewa.

Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) merupakan bangunan milik negara yang terdiri dari beberapa lantai dan memiliki unit-unit hunian yang disewakan kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini penyewa terikat akan perjanjian kontrak sewa menyewa yang memuat hak dan kewajiban antara pihak penghuni rusunawa dengan pihak pengelola.

Dalam literatur fiqh, kata hak berasal dari bahasa Arab, yaitu *al-haq* yang berarti milik ketetapan dan kepastian, menetapkan dan menjelaskan, bagian kewajiban dan kebenaran. *Al-haq* merujuk pada kewenangan atau kekuasaan atas sesuatu yang menjadi kewajiban seseorang terhadap orang lain. Musthafa Zarqa', menjelaskan bahwa hak adalah kepemilikan yang diatur oleh *syara'* dalam bentuk kewenangan dan pembebanan. Definisi ini mencakup berbagai jenis hak, termasuk hak sosial seperti hak kepemilikan, hak umum seperti hak negara terhadap masyarakat, dan hak yang bersifat harta seperti kepemilikan benda.²

Dalam fiqh muamalat, rumah susun termasuk dalam kategori *al-irtifaq*, yang dikenal sebagai *milik al-manfaah al-'aini* (pemilikan manfaat materi). *Al-irtifaq* mengacu pada pemanfaatan suatu benda yang tidak bergerak, baik itu milik

² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu Jilid 4 Cet. 1*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.363-364.

pribadi atau milik umum.³ Sebab munculnya *al-irtifaq* adalah adanya ikatan kebersamaan, kesepakatan pihak yang berakad, dan adanya kesepakatan ketetanggan (*jaaru/jiwâr*). Menurut Wahbah Az-Zuhailiy, penyebab timbulnya *al-irtifaq* adalah perserikatan umum atau penggunaan barang tersebut untuk kepentingan umum sejak awal, serta adanya perjanjian atau syarat yang disetujui saat melakukan transaksi.

Apabila dilihat dari *al-irtifaq*, rumah susun termasuk dalam kategori *haq al-jiwâr* yang timbul disebabkan oleh berdempetan batas-batas tempat tinggal, yaitu hak-hak untuk mencegah pemilik *uqâr* dari menimbulkan kesulitan terhadapnya tetangganya.⁴ Para ulama sepakat dalam keadaan seperti ini, setiap pemilik boleh memanfaatkan milik tetangganya, selama tindakan tersebut tidak membawa *mudharat* kepada tetangga itu. Akibat hukum terkait adanya hak tersebut berkenaan dengan pelaksanaan dan penuntutan hak, pemeliharaan hak, dan penggunaan hak. Pada hakikatnya dalam pemanfaatan hak tersebut tidak boleh memberi *mudharat* kepada orang lain, sekalipun seseorang mempunyai hak, namun mereka tidak bebas mempergunakannya.

Perihal hak diatur untuk mencegah terjadi pelanggaran hak seseorang oleh pihak lain, sebab manusia cenderung materialistis. Islam mengakui adanya hak individu maupun hak milik umum. Selain itu, Islam juga menghormati hak milik sekaligus memberikan aturan-aturannya. Pengaturan ini mencerminkan keterbatasan dalam penggunaan harta benda ketika mencapai batasan tertentu.⁵

Penggunaan hak secara berlebihan yang menimbulkan pelanggaran dan kerugian terhadap kepentingan orang lain maupun terhadap hak dan kepentingan masyarakat umum dalam hukum Islam disebut *ta'assul fi isti'mâl al-haq*

³ Dzulkarnain Alghafuru Syahputra, "Kepastian Hukum Status Kepemilikan Tanah Rumah Susun Perspektif Hukum Ekonomi Syariah". *Surabaya/Jurnal Magister Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No 2 Tahun 2021, hlm. 282.

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muammalah Cet. 6*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 34.

⁵ Taqiyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif, Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), hlm. 60.

(sewenang-wenang dalam penggunaan hak) apabila seseorang menggunakan suatu yang bukan haknya, tidak dinamakan *ta'assul fi isti'mâl al-haq*, tetapi disebut dengan *ta'addiy*.⁶ *Ta'assul fi isti'mâl al-haq* atau sewenang-wenang dalam pemanfaatan mengacu pada tindakan penggunaan hak secara berlebihan yang dapat menimbulkan pelanggaran kepentingan orang lain serta merugikan masyarakat umum.

Pemerintah Kota Banda Aceh melalui Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rusunawa dan Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Banda Aceh telah membangun sebuah kompleks rumah susun yang terletak di Gampong Keudah, Kecamatan Kutaraja, Kota Banda Aceh yang biasa disebut Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan (HGB) dengan luas sekitar $\pm 13.000 \text{ m}^2$.

Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh memiliki 4 bangunan blok, pada blok A, blok B, blok C dan blok D terdapat total 98 unit hunian dengan tipe rumah 24 dengan ukuran 6x4 meter. Sedangkan pada blok E terdapat 70 unit hunian dan memiliki tipe 36 dengan ukuran 6x6 meter. Dengan demikian, total keseluruhan unit hunian pada rumah susun Gampong Keudah adalah 462 unit, hingga saat ini dihuni oleh 409 Kepala Keluarga, dengan jumlah penghuni rumah susun setiap harinya cenderung fluktuatif karena adanya penghuni yang telah melewati batas waktu sewa yang ditetapkan, sekitar 90% adalah penghuni dengan status sewa lanjut, sementara 10% sisanya adalah penghuni yang keluar atau pindah.⁷

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, dijelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun

⁶ Wahbah al-Zuhayly, *al-Fiqh al-Islâmiy wa Adillatuhu*, Jilid 4, hlm. 29.

⁷ Hasil Wawancara dengan T. Mulyadi, Kepala UPTD Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 13 Juni 2023 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh.

vertikal dan merupakan 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.⁸

Pada bagian bersama rumah susun, sering terjadi ketimpangan dan perselisihan dalam penggunaan fasilitas yang dilakukan oleh para penghuni. Salah satunya adalah memanfaatkan bagian koridor rumah susun untuk kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan bersama. Hal ini melanggar tata tertib dan mengganggu kenyamanan serta keselamatan penghuni lainnya. Pemanfaatan sarana dan prasarana milik negara harus dipastikan tidak terjadi berbagai tindakan yang bertentangan dengan kepentingan umum dan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah sebagai dasar yuridis tentang pemanfaatan barang milik negara pada rumah susun sewa.⁹

Berdasarkan hasil observasi penulis di Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, penghuni rusunawa memanfaatkan koridor pada rumah susun untuk kepentingan pribadi mereka yaitu dengan meletakkan barang-barang penghuni di samping koridor rumah susun. Koridor adalah lorong yang menghubungkan gedung satu dengan gedung lain atau jalan sempit yang menghubungkan daerah terkurung.¹⁰

Rumah susun memiliki keterbatasan luas dalam memanfaatkan ruang apabila barang-barang milik penghuni melebihi kapasitas yang ada pada unit bagian pribadi penghuni, sehingga terjadi penumpukan barang di area-area koridor. Hal ini dapat menyebabkan gangguan dan hambatan bagi penghuni lain yang harus melintasi koridor tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dari T. Mulyadi selaku Kepala UPTD Rusunawa, ada aturan batasan barang yang dapat penghuni letakkan di koridor

⁸ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Pasal 1 ayat (1)*, (Jakarta: Pemerintah Pusat, 2011), hlm.2.

⁹ Urip santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm.7.

¹⁰ <https://kbbi.web.id/koridor>, (Diakses pada Kamis, 21 Maret 2024).

yaitu hanya rak sepatu dan keset kaki, terkait barang-barang lainnya tidak boleh diletakkan dikoridor karena itu milik umum, tentu hal ini dapat mengganggu akses jalan untuk penghuni yang lainnya.¹¹

Berdasarkan wawancara yang penulis peroleh dari Sri Wahyuni selaku bidang unit hunian, penghuni rusunawa memanfaatkan koridor pada lantai atas rumah susun sebagai tempat meletakkan barang-barang yang tidak muat didalam unit hunian mereka seperti kulkas, lemari, meja dan kursi pada sudut-sudut dinding pada koridor rumah susun. Selain itu, penghuni juga meletakkan baju-baju di *realing* besi tangga dan menyangkutkan baju-baju tersebut dengan hanger disetiap sudut atas jalan koridor.¹²

Penghuni juga sering melanggar aturan rumah susun dengan membuang sampah di tempat yang tidak semestinya, seperti di wastafel dan kloset, serta membuang sampah sembarangan di ruang bersama. Hal ini menyebabkan tersumbatnya saluran air dan kebocoran, yang berdampak pada penghuni disekitarnya. Selain itu, terdapat gangguan dari aktivitas penghuni yang menghidupkan suara TV dan musik dengan kencang, mengetok-ngetok dinding disaat jam istirahat, dan anak-anak penghuni yang selalu bermain riuh pada barang milik pribadi dan tetangga tanpa diawasi oleh orang tua mereka, sehingga menyebabkan kerusakan dan kehilangan barang-barang milik penghuni yang mereka letakkan sendiri di pinggir koridor. Hal ini menyebabkan ketidaknyamanan dan ketidakamanan penghuni sehingga dapat memicu perselisihan antar tetangga.

Dengan ketentuan *haq al-jiwâr* ini, seharusnya di antara pihak penghuni sebagai penyewa rusunawa harus memiliki rasa toleransi atas ruang-ruang bersama dan juga ruang pribadi dengan mengedepankan hak-hak bersama dan

¹¹ Hasil wawancara dengan Kartini, selaku Kasubag Rusunawa Gampong Keudah, Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

¹² Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunian Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

rasa solidaritas sebagai tetangga atas bangunan rusunawa, tanpa menimbulkan konflik kepentingan dan hak-hak pribadi yang menimbulkan kerugian bagi tetangga sesama penghuni rusunawa.

Berdasarkan dari fenomena tersebut hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan yang ditetapkan oleh pengelola rusunawa dan kondisi nyata yang dihadapi oleh penghuni. Meskipun aturan telah ditetapkan untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan lingkungan, namun keterbatasan ruang di dalam unit menyebabkan beberapa penghuni terpaksa melanggarnya untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Dari kejadian di atas, maka diperlukan suatu penelitian terhadap perlindungan pada pemanfaatan rumah susun khususnya di Kota Banda Aceh. Oleh sebab itu peneliti mengangkat permasalahan ini sebagai objek penelitian dengan judul **“Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa Dalam Perspektif *Haq Al-Jiwâr* (Studi di Rumah Susun Gampong Keudah Kota Banda Aceh)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan pemanfaatan bangunan rumah susun sewa di Gampong Keudah Kota Banda Aceh?
2. Bagaimana implementasi perlindungan hukum oleh pengelola rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dan penanganan perselisihan penghuni?
3. Bagaimana penerapan *haq al-jiwâr* dalam perlindungan terhadap sesama penyewa pada pemanfaatan bangunan rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui pengaturan pemanfaatan bangunan rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh
2. Untuk mengetahui implementasi perlindungan hukum oleh pengelola rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dan penanganan perselisihan penghuni.
3. Untuk menganalisis penerapan *haq al-jiwâr* dalam perlindungan terhadap sesama penyewa pada pemanfaatan bangunan rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah merupakan komponen penting dalam suatu penelitian, penjelasan istilah adalah penjelasan makna dari setiap kata kunci yang terdapat dalam judul dan fokus penelitian berdasarkan maksud dan pemahaman peneliti.

Dengan memberikan penjelasan istilah, diharapkan dapat mencegah kebingungan atau kesalahpahaman terkait dengan istilah-istilah yang mungkin tidak umum atau memiliki arti yang spesifik dalam konteks penelitian. Berdasarkan fokus masalah diatas maka uraian penjelasan istilah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan

Perlindungan adalah tindakan atau upaya untuk melindungi seseorang atau sesuatu dari bahaya, kerugian atau penyalahgunaan.¹³ Perlindungan dilakukan oleh lembaga, organisasi, atau pemerintah yang bertanggung jawab untuk menjaga keamanan dan kesejahteraan masyarakat. Perlindungan pada penelitian ini adalah perlindungan terhadap pemanfaatan pada bagian rumah susun.

¹³ <https://kbbi.web.id/perlindungan>, (Diakses pada Rabu, 31 Mei 2023).

2. Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang didirikan dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi sejumlah bagian yang disusun secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal. Rumah susun terdiri dari unit-unit terpisah yang dapat dimiliki dan digunakan secara individu, khususnya sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹⁴

3. *Haq al-Jiwâr*

Haq al-jiwâr ialah hak-hak yang muncul disebabkan oleh berdempetnya batas-batas tempat tinggal, yaitu hak-hak untuk mencegah pemilik *uqâr* dari menimbulkan kesulitan terhadap tetangganya.¹⁵ *Haq al-jiwâr* pada penelitian ini mengacu pada perlindungan tetangga pada rumah susun.

E. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka merupakan kumpulan teori yang diperoleh dari berbagai sumber dan akan dijadikan sebagai referensi dalam penelitian. Kajian pustaka merupakan elemen penting yang harus disertakan dalam setiap karya tulis ilmiah. Melalui kajian pustaka, dilakukan pemetaan dan pendataan temuan dari penelitian sebelumnya untuk menghindari pengulangan, duplikasi, dan plagiasi. Dengan demikian, penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan menjaga keasliannya.

Penelitian ini membahas tentang “Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa Dalam Perspektif *Haq Al-Jiwâr* (Studi di Rumah Susun Gampong Keudah Kota Banda Aceh)”. Namun, ada beberapa jurnal dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan tersebut. Berikut penulis

¹⁴ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011*hlm.2.

¹⁵ Umi Hani, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, (Kalimantan: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021), hlm.27-28.

paparkan beberapa penelitian yang telah diteliti sebelumnya dan penulis jelaskan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian lainnya yaitu sebagai berikut:

Pertama, “*Perlindungan Hak Milik terhadap Korban Penyitaan Aset Pedagang Kaki Lima oleh Satpol PP Banda Aceh Menurut Konsep Hak ‘Aini*” yang diteliti oleh Yuni Fujiana pada tahun 2020. Skripsi ini mengkaji bagaimana tindakan satpol pp dalam penyitaan aset dagang pedagang kaki lima di Kota Banda Aceh, bagaimana konsep perlindungan hukum terhadap pengrusakan hak milik pedagang kaki lima dalam penyitaan yang dilakukan oleh satpol pp, dan tinjauan konsep *hak ‘aini* terhadap penyitaan aset dagang pedagang kaki lima. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu tindakan yang dilakukan pihak satpol pp dalam melakukan penertiban, pembongkaran, dan penyitaan terhadap barang pedagang kaki lima yang melakukan pelanggaran telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah dan Qanun Kota Banda Aceh.¹⁶

Perbedaan antara penelitian penulis dengan peneliti sebelumnya terletak pada fokusnya yang berbeda dalam hal konteks dan konsep. Penelitian sebelumnya menggunakan pendekatan teoritis untuk melihat perlindungan hukum terhadap korban penyitaan aset pedagang kaki lima oleh Satpol PP dengan mempertimbangkan konsep *hak ‘aini*. Sementara itu, penelitian penulis memiliki pendekatan konseptual dan menggunakan pendekatan teoritis dalam memahami perlindungan bangunan dalam konteks rumah susun terhadap para penghuni dan pengelola rumah susun, dengan mengacu pada konsep *haq al-jiwâr*.

Kedua “*Perlindungan Hak Cipta Terhadap Mengunduh Aplikasi Microsoft Office Bajakan Perspektif Hukum Islam*” yang diteliti oleh Aguswandi pada tahun 2021. Hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa, praktik pengunduhan *microsoft office* oleh penyedia jasa *instal* ulang

¹⁶ Yuni Fujiana, *Perlindungan Hak Milik Terhadap Korban Penyitaan Aset Pedagang Kaki Lima Oleh Satpol PP Banda Aceh Menurut Konsep Hak ‘Aini*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2020).

komputer/laptop memiliki mekanisme dan model yang berbeda. Setelah pihak penyedia jasa instal ulang komputer mengunduh *microsoft office* langsung dari situs web resminya, sebagian dari mereka melakukan aktivasi lisensi secara ilegal melalui situs web ilegal. Praktik ini jelas bertentangan dengan konsep perlindungan hak cipta dalam Islam karena tindakan pembajakan yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa instal ulang komputer tersebut melanggar konsep *haq al-Ibtikār*.¹⁷

Perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya terletak pada fokus dan objek kajian. Penelitian sebelumnya memfokuskan pada perlindungan hak cipta terhadap unduhan aplikasi *microsoft office* bajakan, dengan penekanan pada aspek hukum Islam. Sedangkan penelitian penulis memfokuskan pada perlindungan bangunan dalam rumah susun secara umum, dengan menggunakan pendekatan yang lebih umum dan mengacu pada konsep *haq al-jiwâr* sebagai landasan teoritis.

Ketiga “*Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang*” yang diteliti oleh Asryaty pada tahun 2012. Penelitian ini dibahas karena perlunya perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas unit rumah susun di Pekunden, Kota Semarang, serta hambatan yang dihadapi oleh penghuni rumah susun untuk memperoleh bukti kepemilikan yang diperlukan dalam upaya hukum untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan hak milik atas unit rumah susun di Pekunden, Kota Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa belum ada perlindungan hukum yang memadai terhadap kepemilikan hak milik atas unit rumah susun. Kendala yang dihadapi dalam mendapatkan sertifikat kepemilikan

¹⁷ Aguswandi, *Perlindungan Hak Cipta Terhadap Mengunduh Aplikasi Microsoft Office Bajakan Perspektif Hukum Islam*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2020).

hak milik atas unit rumah susun di Pekunden, Kota Semarang, terutama muncul dalam proses penerbitan sertifikat.¹⁸

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yaitu terletak pada fokus kajian dan pendekatan teoritis, penelitian sebelumnya berfokus pada perlindungan hukum terkait kepemilikan hak atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang menggunakan pendekatan teoritis hukum perdata atau regulasi. Sedangkan penelitian penulis lebih berfokus pada perlindungan bangunan menggunakan pendekatan dan perspektif *haq al-jiwâr*.

Keempat, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*” yang diteliti oleh Sonia Margaretha Saragih pada tahun 2015. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menilai perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik hak milik atas unit rumah susun ketika hak sekunder atas tanah berakhir. Sistem hukum tanah di Indonesia menganut prinsip pemisahan horizontal. Hukum Agraria Indonesia, yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bersumber dari hukum adat. Prinsip pemisahan horizontal mengacu pada pembagian, pembatasan, dan pemisahan kepemilikan atas tanah dan segala hal yang terkait secara horizontal. Oleh karena itu, tanah tempat berdirinya rumah susun dianggap terpisah dari unit-unit rumah susun.¹⁹

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yaitu pada metode penelitian dan pendekatan konseptual. Penelitian sebelumnya melibatkan analisis terhadap peraturan perundang-undangan berdasarkan asas pemisahan *horizontal* menggunakan pendekatan konseptual dengan menganalisis asas pemisahan *horizontal* dan bagaimana hal itu memengaruhi perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik satuan rumah susun.

¹⁸ Asryarty, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*, Tesis, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2012).

¹⁹ Sonia Margaretha Saragih, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*, Tesis, (Yogyakarta: Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Atmajaya, 2015).

Sedangkan penelitian penulis bersumber dari literatur, fatwa, dan pendapat ulama, untuk memahami perlindungan pemanfaatan dalam konteks rumah susun berdasarkan perspektif *haq al-jiwâr*.

Kelima, “*Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar*” yang diteliti oleh Irma Suryani pada tahun 2018. Tesis ini mengkaji apakah pembeli dapat memperoleh kepastian hukum terkait dengan unit rumah susun yang memiliki luas lebih kecil daripada yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu, penelitian ini mengeksplorasi bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pembeli rumah susun yang mengalami ketidaksesuaian luas unit dengan yang tercantum dalam PPJB, serta upaya yang dilakukan oleh pembeli yang menghadapi situasi tersebut. Keabsahan hukum dalam transaksi pembelian rumah susun dan perlindungan hukumnya dijamin oleh Undang-Undang melalui aspek pidana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Pasal 378 KUHP, serta perlindungan hukum perdata melalui mekanisme perjanjian pengikatan jual beli pada pembelian unit rumah susun.²⁰

Perbedaan penelitian penulis dengan peneliti sebelumnya yaitu pada fokus penelitian dan pendekatan hukum yang digunakan. Penelitian lebih berorientasi pada kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli rumah susun sesuai peraturan hukum yang berlaku, putusan pengadilan, dan kebijakan terkait untuk menganalisis kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pembeli rumah susun di Makassar. Sedangkan penelitian penulis lebih berorientasi pada perlindungan pemanfaatan bangunan rumah susun menerapkan pendekatan teoritis atau konseptual dengan mempelajari konsep-konsep *haq al-jiwâr* dalam Islam serta literatur untuk menganalisis perlindungan pemanfaatan rumah susun sewa.

²⁰ Irma Suryani, *Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun di Makassar*, Tesis (Yogyakarta: Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, 2018).

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan langkah yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi berupa data yang akan digunakan dalam penelitian. Dalam sebuah penelitian, diperlukan adanya data yang akurat, objektif agar penelitian yang dilakukan dapat tersusun secara sistematis. Berikut ini adalah langkah-langkah yang dilakukan oleh peneliti dalam proses penulisan penelitian:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan suatu pendekatan dengan menggunakan konsepsi *logistic positivis*. Pendekatan ini memandang hukum sebagai serangkaian norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga dan pejabat yang berwenang. Selain itu, pendekatan ini juga memandang hukum sebagai sistem normatif yang mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat, serta menganggap satu sama lain itu bukan sebagai norma hukum. Dengan menggunakan metode yuridis normatif ini, peneliti mencoba mendeskripsikan mengenai landasan hukum yang telah disahkan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh dan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rusunawa Gampong Keudah.

2. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan jenis metode penelitian deskriptif yaitu jenis penelitian yang melakukan penjelasan terhadap objek penelitian berdasarkan data dan fakta yang ada. Penelitian deskriptif juga melibatkan analisis terhadap data tersebut dengan menggunakan konsep-konsep yang telah dikembangkan sebelumnya.

Dalam penelitian ini, peneliti berperan sebagai instrumen utama untuk memecahkan permasalahan yang ada. Oleh karena itu, peneliti terjun langsung pada lokasi penelitian, dan hasil penelitian yang diperoleh sesuai dengan judul

penelitian memberikan gambaran mengenai perlindungan pada pemanfaatan bangunan rumah susun dalam perspektif *haq al-jiwâr*.

3. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama di lokasi atau objek penelitian.²¹ Data yang digunakan peneliti ialah penelitian lapangan di rumah susun Gampong Keudah dengan mewawancarai langsung narasumber. Narasumber yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rusunawa Kota Banda Aceh, Bidang Kasubag Rusunawa Keudah, Bidang Penghunian Rusunawa Keudah, dan penghuni rumah susun.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dari sumber-sumber tertulis, di mana data tersebut telah dikumpulkan oleh pihak lain sebelumnya.²² Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari Al-Qur'an, hadits, buku-buku, jurnal, skripsi, tesis yang berkaitan dengan perlindungan pemanfaatan bangunan rumah susun.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data. Dalam penelitian ini, metode yang diterapkan mencakup metode *library research* (penelitian kepustakaan) dan *field research* (penelitian lapangan).

²¹ Burhan Bungin, *Metodelogi penelitian Kuantitatif komunikasi, ekonomi, dan kebijakan publik serta ilmu-ilmu sosial lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm.132.

²² Dermawan Wibisino, *Riset Bisnis Panduan bagi Praktisi dan Akademisi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm.37.

a) Metode Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu metode penelitian yang melibatkan pengumpulan data atau karya tulis ilmiah yang terkait dengan objek penelitian atau sumber data dari berbagai materi kepustakaan. Beberapa sumber yang umum digunakan meliputi buku, kitab, artikel, media massa, media internet, dan bahan kuliah yang relevan dengan objek penelitian yang sedang diteliti. Sumber-sumber tersebut dikategorikan berdasarkan jenis data yang digunakan untuk mendukung penelitian ini, dengan tujuan untuk mendapatkan hasil yang valid. Metode penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh tentang topik penelitian dengan cara menganalisis, mengintegrasikan, dan menginterpretasikan berbagai informasi yang ditemukan dalam literatur ilmiah.

b) Metode Penelitian Lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan (*field research*) yaitu metode penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi atau tempat objek penelitian. Tujuan dari penelitian lapangan adalah untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai fenomena yang sedang diteliti dan mengumpulkan data yang akurat dan terkini.

Untuk memperoleh data dan informasi yang akurat dan relevan dalam menyelesaikan penelitian ini. Penulis melakukan penelitian lapangan di Rumah Susun Gampong Keudah, Kota Banda Aceh.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, data merupakan informasi yang diperoleh dari lokasi penelitian dan digunakan sebagai bahan penjelasan tentang objek penelitian.²³ Untuk memperoleh data yang relevan dalam penelitian ini,

²³ Burhan, Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm.119.

penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui *interview* (wawancara) dan observasi.

a) *Interview* (wawancara)

Metode wawancara adalah proses pengumpulan data yang dilakukan melalui interaksi verbal secara langsung antara peneliti dan responden. Teknik wawancara ini merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yang akurat guna memecahkan masalah tertentu sesuai dengan data yang diperoleh. Dalam teknik ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan langsung secara lisan dan tatap muka kepada responden, yang kemudian memberikan informasi kepada peneliti.²⁴

Dalam penelitian ini, subjek wawancara mencakup pihak pengelola rumah susun dan penghuni rumah susun di Gampong Keudah, Kota Banda Aceh. Metode wawancara yang digunakan adalah *guidance interview*, di mana peneliti telah menyusun panduan tertulis yang berisi pertanyaan-pertanyaan terkait permasalahan yang akan diajukan kepada responden.²⁵

b) Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah teknik pengumpulan data yang tidak melibatkan interaksi langsung dengan subjek penelitian, tetapi melalui penggunaan dokumen untuk melengkapi data yang dibutuhkan dalam penelitian. Dokumen tersebut dapat berupa catatan tertulis, foto, atau informasi lainnya yang berasal dari variabel yang telah diamati atau diteliti sebelumnya.²⁶ Data dokumentasi pemanfaatan bangunan rumah susun biasanya mencakup informasi surat perjanjian sewa menyewa, surat keterangan penghuni, tata tertib penghuni, laporan pelanggaran tata tertib, dan bukti tindakan disiplin bagi para penghuni rumah susun.

²⁴ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi; Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.136.

²⁵ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*,.....hlm 140.

²⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 75.

6. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat yang digunakan untuk merekam dan mencatat seluruh data yang diperoleh, sehingga mempermudah dalam proses pengumpulan dan analisis data. Dalam pelaksanaan teknik wawancara, peneliti memanfaatkan instrumen berupa kertas, alat tulis, dan perekam suara (*tape recorder*) untuk mendapatkan data yang diperoleh dari responden.

7. Analisis Data

Analisis data merupakan salah satu tahap kritis dalam kegiatan penelitian yang memiliki dampak signifikan terhadap ketepatan dan kebenaran hasil penelitian.²⁷ Teknik analisis data yang penulis gunakan untuk menganalisis objek kajian ini adalah dengan mengumpulkan data yang berkaitan dengan informasi mengenai perjanjian sewa, surat peringatan pelanggaran, bukti tindakan disiplin, ketidakpatuhan terhadap aturan penggunaan ruang bersama, atau pelanggaran ketentuan lain yang melanggar fasilitas bersama pada rumah susun di Gampong Keudah, Kota Banda Aceh.

8. Pedoman Penelitian

Pedoman yang digunakan dalam penyusunan karya ilmiah untuk penelitian ini meliputi undang-undang, jurnal, dan buku pedoman penulisan skripsi Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry edisi 2019. Selain referensi tersebut, penulis juga mempertimbangkan pedoman lain yang terkait dengan kekhususan bidang ilmu yang diteliti dan penelitian yang sedang dilaksanakan, seperti buku-buku Fiqh Mu'amalah dan skripsi-skripsi penelitian sebelumnya. Dengan mengikuti pedoman-pedoman ini, peneliti berupaya menyusun hasil penelitian secara sistematis agar mudah dipahami oleh pembaca.

²⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi research 2*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1998), hlm.136.

G. Sistematika Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sistematika pembahasan untuk memudahkan rangkuman keseluruhan pembahasan. Tujuannya adalah untuk mencapai pembahasan yang sistematis agar hasil penelitian dapat disajikan dengan baik dan mudah dipahami. Berikut sistematika penulis pada karya ilmiah ini melalui beberapa bab, yaitu:

Bab satu merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua menjelaskan tentang pembahasan mengenai teori-teori umum yang berkaitan dengan judul penelitian. Teori-teori yang dimaksud diantaranya yaitu pengertian *haq al-jiwâr* dan dasar hukum *haq al-jiwâr*, pendapat ulama tentang *haq al-jiwâr*, bentuk-bentuk *haq al-jiwâr*, konsep pemanfaatan bangunan rumah susun di Indonesia, hak dan kewajiban para pihak dalam pemanfaatan bangunan rumah susun.

Bab tiga terdiri dari hasil penelitian yang merupakan hasil penelitian berupa gambaran umum rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, pengaturan pemanfaatan bangunan rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, implementasi perlindungan hukum oleh pengelola rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dan penanganan perselisihan penghuni, penerapan *haq al-jiwâr* untuk perlindungan terhadap sesama penyewa pada penggunaan bangunan rumah susun sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh.

Bab empat merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari penelitian, yang mana tujuannya untuk kelayakan terhadap hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis.

BAB DUA

KONSEP *HAQ AL-JIWÂR* DAN RELEVANSI TERHADAP PEMANFAATAN BANGUNAN RUMAH SUSUN

A. Pengertian *Haq Al-Jiwâr* dan Dasar Hukumnya

1. Pengertian *Haq Al-Jiwâr*

Haq al-jiwâr berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata *al-haq* (الحق) dan *al-jiwâr* (الجوار). Secara etimologis, kata *al-haq* mempunyai beberapa arti yaitu kepastian, kebenaran, menetapkan atau menjelaskan.²⁸ Secara terminologi, *al-haq* mempunyai dua pengertian utama. Pertama *haq* dapat berupa seperangkat aturan yang mengatur hubungan antar manusia, baik yang berkaitan dengan perorangan maupun harta benda. Kedua, *haq* merupakan kewenangan atau kekuasaan sesuatu yang wajib bagi seseorang terhadap orang lain.²⁹

Persoalan hak dalam konteks hukum Islam berbeda dengan konteks hukum modern. Dalam perspektif hukum Islam, *haq* dianggap sebagai peraturan yang diterapkan oleh *syara'* dan mengandung nilai moral dengan tujuan menjaga kesejahteraan hidup manusia di dunia dan akhirat. Sementara dalam konteks hukum modern, hak adalah kekuasaan yang melekat pada setiap manusia yang dapat digunakan sebebas-bebasnya tanpa memperhatikan hak dan kepentingan pihak lain.³⁰

Ada 3 akibat hukum yang terkait dengan hak, yaitu berkenan dengan pelaksanaan dan penuntutan hak, pemeliharaan hak, serta penggunaan hak. Pada hakikatnya dalam melaksanakan, menuntut, memelihara, dan menggunakan hak, harus sesuai dengan yang disyariatkan. Dalam penggunaan hak, tidak boleh merugikan pihak lain. Misalnya membangun rumah, tidak boleh menghalangi akses jalan, cahaya, dan udara untuk tetangganya/orang lain. Perbuatan yang memberi mudharat kepada orang lain, sengaja atau tidak

²⁸ Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), hlm. 119.

²⁹ *Ibid* hlm. 120.

³⁰ Siti Mujibatun, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012), hlm. 57.

(dalam menggunakan haknya) disebut dengan *ta'assuf fi isti'mal al-haq*, sedangkan menggunakan sesuatu yang bukan haknya disebut *ta'addi*. Keharaman *ta'assuf fi isti'mal al-haq* disebabkan dua hal: pertama, penggunaan hak tidak boleh sewenang-wenang, sehingga merugikan orang lain, dan kedua, penggunaan hak pribadi tidak hanya untuk kepentingan sendiri, tapi harus mendukung hak-hak masyarakat.³¹

Adapun kata *al-jiwâr* (الجوار) menurut bahasa Arab yaitu tetangga, lingkungan, sekitar, hampiran dan terdekat.³² Bentuk tunggal (الجوار) adalah (جوار).³³ Tetangga berarti orang yang tempat tinggalnya (rumahnya) berdekatan/jiran.³⁴ Sultan Muhammad Zain menyatakan bahwa tetangga yaitu jamak daripada tangga.³⁵ Sedangkan dari segi istilah, Al-Asfihani sebagaimana dikutip Waryono Abdul Ghafur memaknai tetangga dengan orang yang rumahnya dekat dengan pemilik rumah lainnya atau penghuni yang tinggal di sekeliling rumah, sejak dari rumah pertama hingga rumah keempat puluh.³⁶

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tetangga berarti orang yang tempat tinggalnya berdekatan/jiran.³⁷ Dalam Ensiklopedia Hukum Islam, tetangga adalah orang yang rumahnya sebelah-menyebelah atau berdekatan dengan orang lain. Secara konstektual tetangga memiliki arti menjunjung tinggi kemuliaan akhlak, dan tidak membedakan antara tamu yang miskin dan kaya. Tetangga dalam pandangan Islam mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan antara lain saling hormat menghormati dan

³¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 11-12.

³² <https://www.almaany.com/id/dict/ar-id/الجوار> Kamus Indonesia Arab, Diakses pada 27 Desember 2023.

³³ Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, 1973), hlm. 94.

³⁴ Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 1187.

³⁵ Sutan Muhammad Zain, *Kamus Modern Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Grafika, 1991), hlm. 990.

³⁶ Waryono Abdul Ghafur, *Tafsir Sosial Mendialogkan Teks Dengan Konteks*, (Yogyakarta: Elsaq Press, 2005), hlm. 159.

³⁷ <https://kbbi.web.id/tetangga> (Diakses pada 12 Desember 2023).

menciptakan rasa aman dan nyaman selama tinggal bersama dalam suatu lingkungan sosial tertentu. Setiap tetangga harus berusaha menghormati dan menciptakan rasa aman dan nyaman, tidak sebaliknya.

Dalam Fiqh Muamalah, *haq al-jiwâr* adalah hak-hak yang timbul disebabkan oleh berdempetan batas-batas tempat tinggal, yaitu hak-hak untuk mencegah pemilik agar tidak menimbulkan kesulitan (*'uqâr*) terhadap tetangganya.³⁸

Dari penjelasan definisi secara bahasa dan istilah, dapat disimpulkan bahwa *haq al-jiwâr* merupakan hak-hak bagi para individu dan kelompok masyarakat yang timbul karena berdekatan tempat tinggal. Hal ini mencakup kewajiban untuk saling menjaga, menghormati dan menciptakan lingkungan sosial yang nyaman untuk tinggal bersama-sama tanpa adanya kesulitan atau gangguan akibat berdekatan batas-batas tempat tinggal. Penerapan *haq al-jiwâr*, dalam konteks Fiqh Muamalah, mencerminkan prinsip pencegahan konflik antara tetangga. Hak-hak ini tidak hanya bersifat hukum, melainkan juga mengandung dimensi moral dan etika, mendorong terciptanya hubungan saling menghormati dan kebersamaan di dalam lingkungan tempat tinggal bersama.

Konsep *haq al-jiwâr* pada pemanfaatan bangunan pada rumah susun mencerminkan hak-hak dan tanggung jawab antar pemilik unit tetangga. Meskipun berbeda dengan rumah-rumah biasa yang berdiri bersebelahan, rumah susun memiliki kekhasan sendiri dalam mengatur hubungan antar tetangga. Dalam rumah susun, batas-batas tempat tinggal dapat terkait dengan dinding atau struktur bangunan serta fasilitas bersama. Oleh karena itu, *haq al-jiwâr* dalam konteks ini mencakup hak dan kewajiban terkait penggunaan bersama ruang dan fasilitas, serta tanggung jawab untuk tidak menimbulkan gangguan atau kesulitan kepada tetangga yang berbagi fasilitas yang sama.

³⁸ Ismail Pane, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Pidie: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2021), hlm. 47.

2. Dasar Hukum *Haq Al-Jiwâr*

Islam menjamin perlindungan hak bagi setiap individu dengan memberikan jaminan bahwa pemilik atau penerima hak dapat menuntut ganti rugi jika terjadi pelanggaran hak. Pemerintah juga memiliki kewenangan untuk memaksa pemenuhan hak seseorang jika terjadi perselisihan. Perlindungan hak dalam Islam diimplementasikan sebagai perwujudan dari prinsip keadilan. Oleh karena itu, penting untuk memiliki mekanisme khusus untuk memastikan perlindungan hak, sehingga pelanggaran terhadap hak orang lain dapat dicegah.

Islam memberikan kebebasan kepada setiap individu untuk memanfaatkan hak-haknya sesuai dengan kehendaknya, selama tidak melanggar prinsip-prinsip syariat. Penggunaan hak tersebut harus sejalan dengan hak-hak orang lain dan norma masyarakat, sehingga tidak menimbulkan pelanggaran atau gangguan. Perlindungan terhadap kebebasan individu dalam memanfaatkan haknya dalam Islam diharapkan dapat selaras dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum.³⁹

Dalam bertetangga dan bermasyarakat terjadi interaksi antara individu yang satu dengan yang lain. Oleh karena itu, setiap orang perlu memiliki kepekaan sosial yang baik. Hal ini dikarenakan setiap individu memiliki watak, sifat, dan kebiasaan yang berbeda satu sama lain. Untuk itu, sebagai kewajiban seorang muslim terhadap tetangga dan lingkungan di sekitarnya, penting untuk saling menghormati, berlaku baik, dan memiliki toleransi.

Terkait dasar hukum *haq al-jiwâr* tidak ditemukan dalil yang spesifik dalam penjelasannya, dasar hukum yang ditemukan hanya dalil-dalil yang bersifat umum terkait persoalan hak lingkungan, masyarakat dan ketetanggan. Diantara dalil-dalil tersebut yaitu Al-Qur'an surah Ar-Rum ayat 41:

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمِلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

³⁹ Ghufron Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 39.

Artinya: *Telah tampak kerusakan di darat dan di laut disebabkan perbuatan tangan manusia. (Melalui hal itu) Allah membuat mereka merasakan sebagian dari (akibat) perbuatan mereka agar mereka kembali (ke jalan yang benar).* (QS. Ar-Rum [30]: 41)

Ditinjau dari *asbab al-nuzul* surat Ar-Rum ayat 41, maka Tafsir Ibnu Katsir menjelaskan bahwa ayat ini menjadi petunjuk bahwa berkurangnya hasil tanam-tanaman dan buah-buahan adalah karena banyak perbuatan maksiat yang dikerjakan oleh para penghuninya. Abul Aliyah mengatakan bahwa barang siapa yang berbuat durhaka kepada Allah di bumi, berarti dia telah berbuat kerusakan di bumi, karena terpeliharanya kelestarian bumi dan langit adalah dengan ketaatan.⁴⁰

Dalam Tafsir Al-Maragi, Ahmad Mustafa Al-Maragi mengatakan ayat itu menjadi isyarat bahwa telah muncul berbagai kerusakan di dunia ini sebagai akibat dari peperangan dan penyerbuan pasukan-pasukan, pesawat-pesawat terbang, kapal-kapal perang dan kapal-kapal selam. Hal itu tiada lain karena akibat dari apa yang dilakukan oleh umat manusia berupa kezaliman, banyaknya lenyapnya perasaan dari pengawasan Yang Maha Pencipta. Mereka melupakan sama sekali akan hari hisab, hawa nafsu terlepas bebas dari kalangan sehingga menimbulkan berbagai macam kerusakan di muka bumi. Maka apabila ternyata perbuatannya buruk, maka pembalasannya pun buruk pula. Sehingga keadilan menaungi masyarakat semuanya, orang kuat merasa kasih sayang kepada orang yang lemah, dan adalah manusia mempunyai hak yang sama di dalam menggunakan fasilitas-fasilitas yang bersifat umum dan masyarakat semuanya bekerja dengan kemampuan yang seoptimal mungkin.⁴¹

Sesudah Allah menjelaskan bahwa timbulnya kerusakan sebagai akibat dari perbuatan tangan manusia sendiri, lalu dia memberikan petunjuk kepada

⁴⁰ RHA. Soenarjo, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Asy-Syifa', 1992), hlm. 645.

⁴¹ Ahmad Mustafâ Al-Marâgî, *Tafsîr al-Marâgî, jilid 21*, (Mesir: Mustafa Al-Babi Al-Halabi, 1394 H/1974 M), hlm. 101.

mereka, bahwa orang-orang sebelum mereka pernah melakukan hal yang sama seperti apa yang telah dilakukan oleh mereka. Akhirnya mereka tertimpa azab dari sisi-Nya, sehingga mereka dijadikan pelajaran buat orang-orang yang sesudah mereka dan sebagai perumpamaan-perumpamaan bagi generasi selanjutnya.⁴²

Berbuat baik pada orang lain sama saja dengan berbuat baik pada diri sendiri. Hal ini menjadi dasar bagi umat muslim untuk senantiasa memelihara kebaikan dan mengamalkan kehidupan sehari-hari. Allah telah berfirman dalam Al-Qur'an Surah Al-Isra' ayat 7:

لَنْ أَحْسِنْتُمْ أَحْسَنْتُمْ لِأَنْفُسِكُمْ وَإِنْ أَسَأْتُمْ فَلَهَا فَإِذَا جَاءَ وَعْدُ الْآخِرَةِ لِيَسْتَوْا وَجُوهَكُمْ وَلِيَدْخُلُوا الْمَسْجِدَ
كَمَا دَخَلُوهُ أَوَّلَ مَرَّةٍ وَلِيُتَبِّرُوا مَا عَلَوْا تَتَّبِرًا

Artinya: *Jika kau berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik untuk dirimu sendiri. Dan jika kamu berbuat jahat, maka (kerugian kejahatan) itu untuk dirimu sendiri. Apabila datang hukuman (kejahatan) yang kedua, (kami bangkitkan musuhmu) untuk menyuramkan wajahmu lalu mereka masuk ke dalam masjid (Masjidil Aqsa), sebagaimana Ketika mereka memasukinya pertama kali dan mereka membinasakan apa saja yang mereka kuasai. (QS. Al-Isra' [17]: 7)*

Isi kandungan dalam ayat ini menjelaskan tentang berbuat baik, baik kepada diri sendiri maupun orang lain. Pada dasarnya, perbuatan baik pasti akan menyinggung subjek atau pelakunya. Maka, ketika berbuat baik pada orang lain, sama saja dengan berbuat baik dengan diri sendiri. Begitu pula sebaliknya. Allah menegaskan bahwa apabila Bani Israil berbuat baik, maka hasil kebaikan itu untuk mereka sendiri. Namun demikian, ketentuan yang terdapat dalam ayat ini tidak khusus untuk Bani Israil saja, tetapi juga berlaku umum untuk seluruh umat sepanjang masa. Dengan demikian, perbuatan baik

⁴² Ahmad Mustafâ Al-Marâgî, Tafsîr al-Marâgî, jilid 21, (Mesir: Mustafa Al-Babi Al-Halabi, 1394 H/1974 M), hlm. 102.

atau berbuat kebajikan, maka balasan dari kebajikan itu akan dirasakannya, baik di dunia maupun di akhirat.⁴³

Diriwayatkan oleh sahabat Abu Hurairah *radhiyallahu 'anhu*, bahwasanya Rasulullah Saw bersabda:

مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلْيُكْرِمِ جَارَهُ - رواه البخاري⁴⁴

Artinya: “Barangsiapa yang beriman kepada Allah dan hari akhir, maka hendaklah ia memuliakan tetangganya...” (HR. Bukhari)

Berkata Al-Hafizh bahwa “Syaiikh Abu Muhammad bin Abi Jamrah mengatakan, “Dan terlaksananya wasiat berbuat baik kepada tetangga dengan menyampaikan beberapa bentuk perbuatan baik tetangganya sesuai dengan kemampuan, Seperti dengan memberi salam ketika bertemu, memperhatikan keadaannya, membantunya dalam hal yang dibutuhkan dan sebagainya, serta menahan sesuatu yang bisa menggangu dengan berbagai macam cara, baik secara *hissiyyah* (terlihat) atau *maknawi* (tidak terlihat).⁴⁵

Dalam hadits Abu Hurairah *r.a* disebutkan adanya larangan dan sikap tegas bagi seseorang yang mengganggu tetangganya. Rasulullah Saw menggandengkan antara iman kepada Allah dan hari Akhir, menunjukkan besarnya bahaya mengganggu tetangga. Abu Hurairah *r.a* berkata, “Rasulullah Saw bersabda.

مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَلَا يُؤْذِ جَارَهُ⁴⁶

Artinya: “Barangsiapa yang beriman kepada Allah dan hari Akhir maka janganlah dia mengganggu tetangganya”. (HR. Bukhari dan Muslim)

⁴³ Tafsir Nahdatul Ulama Sumber Kemenag RI, <https://quran.nu.or.id/al-isra/7/>, (Diakses pada 22 Desember 2023).

⁴⁴ Abu Abdullah Muhammad ibn Ismâ'il al Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Juz. V, (Beirut: Dar al Kotob Al Ilmiyah, 1992), hlm. 2240.

⁴⁵ Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fath al-Bari*, terj. Amiruddin, Lc, *Faatul Baari*, Jilid X Cet. I, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2003), hlm 456.

⁴⁶ Imam Bukhari, *Al-Jami' Al-Musnad as- Shahih Al-Mukhtashar Min Umur Rasulullah Wa Sunannihi Wa Ayyamihi* Juz 8, (Mesir: Darl Fikr, 810-870 M/194-256 H), hlm 11.

Dalam hadits ini mengganggu tetangga bisa diartikan melakukan hal-hal yang membuatnya terganggu padahal perbuatan tersebut perbuatan yang mubazir atau bahkan haram, seperti mengeraskan suara radio atau TV, melempari halaman mereka dengan kotoran, atau menutupi jalan bagi mereka. Seorang mukmin tidak dihalalkan mengganggu tetangganya dengan berbagai macam gangguan.⁴⁷

B. Pendapat Ulama tentang *Haq Al-Jiwâr*

Menurut Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, hak menjadi dua bagian, yaitu pengertian secara umum dan secara khusus. Secara umum hak diartikan sebagai suatu ketentuan yang dengan *syara'* menetapkan suatu kekuasaan atau suatu beban hukum. Adapun definisi hak adalah suatu kekuasaan yang wajib bagi seseorang kepada yang lainnya.⁴⁸ Sedangkan secara khusus didefinisikan sebagai sekumpulan kaidah dan *nash* yang mengatur dasar-dasar yang harus ditaati dalam hubungan sesama manusia, baik mengenai orang maupun harta.⁴⁹

Dalam fiqh muamalah, *haq al-jiwâr* ialah hak jiran bersebelahan yang dinding rumahnya menyatu atau karena disebabkan saling bertemunya batas-batas kekayaan milik masing-masing.⁵⁰ Para ulama menyatakan bahwa dalam kondisi seperti ini, masing-masing pemilik boleh memanfaatkan milik jirannya, selama tidak membawa mudharat pada jiran tersebut. Misalnya, masing-masing pihak boleh mempergunakan dinding itu seperti menggantungkan lukisan atau pemasangan instalasi listrik, dengan syarat masing-masing pihak tidak mengganggu pihak lain.

Para ulama tidak memberikan penjelasan khusus terkait *haq al-jiwâr* yang timbul dikarenakan adanya hak-hak yang terdapat pada lingkungan

⁴⁷ <https://muslimah.or.id/6632-adab-bertetangga.html> (Diakses pada 22 Desember 2023).

⁴⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2002), hlm. 32-33.

⁴⁹ Hashbi Ash-Shiddiqiey, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1999), hlm. 20.

⁵⁰ Umu Hani, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021), hlm. 28.

sekitar, tetangga, hampiran dan terdekat.⁵¹ Dalam berhubungan antar tetangga dapat ditafsirkan sebagai sikap agar bisa hidup dalam bermasyarakat dengan saling bergandeng tangan bersama-sama menjalankan keseharian untuk menjalankan prinsip kebersamaan dengan menjunjung nilai adab bertetangga dan adab terhadap lingkungan.⁵²

Masyarakat harus memiliki tanggung jawab mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam berdasarkan konservasi untuk mencapai kemakmuran agar terpenuhi seluruh kebutuhan umat manusia, dan saling menjaga lingkungan sekitar kita dalam konteks apapun. Dijelaskan di dalam Al Qur'an, bahwa manusia bertanggung jawab untuk menjaga dan melestarikan lingkungan. Allah telah berfirman dalam Al-Qur'an Surah Al-Qhasas ayat 77:

وَابْتِغِ فِيمَا آتَاكَ اللَّهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا وَأَحْسِنَ كَمَا أَحْسَنَ اللَّهُ إِلَيْكَ
وَلَا تَبْغِ الْفُسَادَ فِي الْأَرْضِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْمُفْسِدِينَ

Artinya: *Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (pahala) negeri akhirat, tetapi janganlah kamu lupakan bagianmu di dunia. Berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan.* (QS. Al-Qhasas [28]: 77)

Dalam Tafsir Ibnu Katsir, Darud Thayyibah Linnasyari Wat Tauzi', Jilid 8, Hal. 254 Jangan memiliki hasrat untuk merusak bumi, sedangkan kamu hidup di dalamnya. Serta jangan berbuat keburukan terhadap sesuatu yang diciptakan Allah dapat dilihat dengan jelas bahwa Allah tidak menyukai kerusakan dimuka bumi. Dalam hal ini manusia mempunyai tanggung jawab untuk menjaga kelestarian lingkungan hidup. Namun permasalahan kerusakan lingkungan tidak lagi menjadi pembahasan yang asing permasalahan lingkungan tidak dapat dipisahkan dari persoalan agama dengan berbagai jenis

⁵¹ Sabir Maidin, "Keutamaan Hidup Bertetangga (Suatu Kajian Hadis)". *Jurnal Al-Qadau Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, Vol. 4, No. 2, Desember 2017, hlm. 206.

⁵² Ade Hayati Nufus, *Konsepsi Etika Bertetangga Menurut Islam: Kajian Hadis-Hadis Rasulullah Saw Dalam Kutub Al-Sittah*, (Jakarta: UIN Jakarta, 2003), hlm. 1.

kerusakan di bumi umum berakar pada krisis spiritual dan eksistensi manusia modern.⁵³

Menurut Imam Al-Ghazali, hak tetangga bukan hanya tidak mengganggu tetangganya saja, namun hendaklah menghilangkan gangguan dari mereka, karena tetangga juga berusaha untuk tidak mengganggu tetangga yang lain. Jadi ini bukan sekedar menunaikan hak. Tidak cukup pula menghilangkan gangguan, namun juga berusaha menebar kebaikan dan melakukan perbuatan *ma'ruf*.⁵⁴

Abu Syuraih Jabir *radhiallahuanhu*, bahwa Nabi Muhammad saw bersabda:

وَاللّٰهُ لَا يُؤْمِنُ . وَاللّٰهُ لَا يُؤْمِنُ . وَاللّٰهُ لَا يُؤْمِنُ . قِيلَ : مَنْ يَا رَسُوْلَ اللّٰهِ ؟ قَالَ : الَّذِي لَا يَأْمَنُ جَارُهُ بَوَائِقِهِ . رواه البخاري ⁵⁵

Artinya: *Demi Allah seseorang tidak beriman, Demi Allah seseorang tidak beriman, Demi Allah seseorang tidak beriman. Ada yang bertanya: Siapa itu Ya Rasulallah? Jawab Nabi: Yaitu orang yang tetangganya tidak aman dari gangguannya.* (HR Al Bukhari)

Kata *بوائقه* bentuk jamak dari kata *بائقة* -*ba'* dan *qaf*- berarti: bencana, pencurian, kejahatan, hal-hal yang membahayakan, hal-hal yang menjadi pelampiasan kebenciannya. *عن أبي شريح* dengan *syin* dibaca *dhammah*, *ra'* dibaca *fathah*, diakhiri dengan *-ha'* tanpa titik, yang dimaksud adalah Khuwailid Al- Khuza'iy as-Shahabiy. *والله لا يؤمن* diulang tiga kali, artinya tidak sempurna imannya, atau hilang iman sama sekali bagi yang menganggapnya halal, atau tidak mendapatkan balasan seorang mukmin sehingga dapat masuk surga sejak awal. Pengulangan ini untuk menegaskan dan memberatkan larangan. *قِيلَ: مَنْ يَا رَسُوْلَ اللّٰهِ ؟* Dalam Fath Bari, Imam Ahmad meriwayatkan dari Ibnu Mas'ud, bahwa dialah yang bertanya. Rasulullah saw menjawab: *الَّذِي*

⁵³ Mujiono Abdillah, *Agama Ramah Lingkungan Perspektif al-Quran*, (Jakarta: Paramadina, 2001), hlm. 74.

⁵⁴ Disebutkan dalam *Al-Ihya'*, 2: 213, dinukil dari *Al-Mawsu'ah Al-Fiqhiyyah*, 16: 219 <https://rumaysho.com/12386-hak-tetangga-menurut-imam-al-ghazali.html> (Diakses pada 22 Desember 2023).

⁵⁵ Ahmad bin Hanbal 'Abu Abdullah asy-Syaibaniy, (Musnad Imam Ahmad bin Hanbal, Juz II), hlm. 336.

بَوَائِقُهُ لَا يَأْمَنُ جَارُهُ⁵⁶. Dari hadits tersebut dapat diambil pelajaran tentang pentingnya hak tetangga. Rasulullah SAW bersumpah tiga kali, menafikan iman orang yang mengganggu tetangganya, baik dengan ucapan maupun perbuatan.

Imam Qurthubiy mengklasifikasi tetangga menjadi dua macam *al-jar dzi al-qurba* yaitu tetangga dekat (*al-qarib*) dan *al-jar al-junubiy* adalah tetangga jauh (asing). Makna semacam ini adalah makna literal dan pendapat yang dipegang Ibnu ‘Abbas.⁵⁷

Tetangga sebagaimana pendapat Aisyah r.a, al-Auza’i dan Hasan al-Basri, bahwa tetangga adalah empat puluh rumah dari setiap penjurunya (empat puluh dari arah barat, empat puluh rumah dari timur, empat puluh rumah dari utara, empat puluh rumah dari selatan).⁵⁸ Sebagaimana bunyi Riwayat tersebut:

حق الجوار أربعون دارا هكذا مينا وشي الاوقداما وخلفا⁵⁹

Artinya: “*Hak tetangga itu lingkupan 40 rumah, baik kanan, ke kiri, ke depan maupun ke belakang*”.

Hadits ini mengartikan bahwa tetangga adalah orang yang rumahnya saling berdekatan, dalam batas empat puluh rumah dari segala arah baik kanan, kiri, depan, dan belakang, dan ada yang mengartikan sepuluh rumah dari segala arah. Namun dengan adanya perkembangan zaman dikenal dengan adanya apartemen (*flat*) atau rumah susun, pengertian tetangga itu bisa lebih luas lagi, maka dapat dikatakan bahwa batasan tetangga itu dapat ditambah dengan empat puluh tingkat ke atas dan empat puluh tingkat bawah. Sebagaimana dalam hadis yang diriwayatkan oleh al-Thahawi dijelaskan

⁵⁶ <https://tabungwakaf.com/berbuat-baik-pada-tetangga/>, (Diakses pada 19 Febuari 2024).

⁵⁷ Imam Qurthubiy, *Tafsir Qurthubiy*, An-nisa: 36.

⁵⁸ Hassan Ayyub, *Etika Islam: Menuju Kehidupan Yang Hakiki cet ke-1*, (Bandung: Trigenda Karya, 1994), hlm. 380.

⁵⁹ Ahmad ibn Ali ibn al-Mutsanna Abu Yu’ala al-Muwashiliy al-Tamimiy, *Musnad Abu Yu’ala: Makhtabah Syamilah bab Musnad Abu Hurairah*, (Damsyiq: Dar al-Ma’mum, 1984 M/1404 H), hlm. 325.

bahwa tetangga dapat mencakup empat puluh rumah di sekeliling seseorang, termasuk yang berada di depan, belakang, kiri, dan kanan rumahnya.

Semua penghuni rumah tersebut dianggap sebagai keluarga tetangganya. Pengertian tersebut juga berlaku pada kawasan rumah susun. Artinya, empat puluh buah unit disebelah kiri dan kanan, depan dan belakang, atas dan bawah menjadi bertetangga. Antara satu sama lainnya memiliki hak dan kewajiban dan memiliki aturan yang wajib ditaati bersama.

C. Bentuk-Bentuk *Haq Al-Jiwâr*

Allah telah menetapkan penggunaan harta dan berbagai hak yang dimiliki sesuai kebutuhan dengan standar *tasharruf fi isti'mal al-mal* yang bertujuan untuk kemaslahatan umat. *Al-tasharruf* merupakan perbuatan yang muncul dari seseorang terhadap sebuah benda yang dalam penguasaannya, dan *syara'* menetapkan beberapa hak atas orang tersebut, termasuk tanggung jawab untuk memelihara, menggunakan dan memanfaatkan harta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum.⁶⁰

Tas'asuf berkaitan erat dengan hak, termasuk konsep *haq al-jiwâr* yang terkait dengan batasan pemanfaatan harta benda diantara tetangga. Ketika seseorang memanfaatkan harta, mereka memiliki kewajiban untuk memperlakukannya dengan bijaksana. Misalnya, jika dinding rumah bersambung, seseorang harus memastikan bahwa aktivitas mereka tidak mengganggu tetangga lainnya. Begitu juga, jika ada pertemuan batas-batas kekayaan, individu harus menghormati hak kepemilikan tetangga dan tidak melakukan tindakan yang merugikan. Oleh karena itu, untuk menjelaskan *ta'asuf* pada *haq al-jiwâr* perlu dipahami konseptualisasi hak dalam Islam.

Setiap orang yang bertetangga dengan kita, memiliki hak-hak sebagai tetangga sekalipun tidak adanya hubungan ikatan keluarga atau agama.

⁶⁰ Siti Mujibatun, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012), hlm. 57.

Berbuat baik kepada tetangga merupakan contoh toleransi yang ditekankan dalam agama Islam. Terdapat banyak hadis dari Nabi Muhammad SAW yang menekankan pentingnya berbuat baik kepada tetangga secara umum, tanpa memandang faktor kekeluargaan atau agama, dan menegaskan pentingnya menjalin hubungan yang baik. Memuliakan tetangga dan berbuat baik kepada tetangga adalah perintah agama, sebagaimana Allah swt berfirman dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 36:

وَأَعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَن كَانَ مُخْتَالًا فَخُورًا

Artinya: *Beribadahlah kepada Allah dan janganlah mempersekutukan-Nya dengan sesuatu pun dan berbuat baiklah kepada kedua orang tua, karib kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin, tetangga dekat dan tetangga jauh, teman sejawat, ibnu sabil dan hamba sahaya yang kamu miliki. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang sombong dan membanggakan diri*". (QS. An-Nisa [4]: 36)

Para ulama membagi hak tetangga menjadi tiga yaitu tetangga muslim yang masih memiliki hubungan kekerabatan, tetangga muslim dan tetangga kafir:⁶¹

- a. Tetangga muslim yang memiliki hubungan kekerabatan memiliki tiga hak, yaitu hak tetangga, hak Islam, dan hak kekerabatan. Kekerabatan adalah hubungan seseorang yang sama dari silsilah, keturunan, dan adat yang sama. kekerabatan adalah bagian dari identitas yang digunakan untuk mengatur penggolongan orang-orang yang termasuk ke dalam kerabat. Kekerabatan bisa digunakan untuk mengelompokkan seseorang. Artinya, melalui hubungan kekerabatan seseorang bisa dikelompokkan ke dalam kelompok sosial. Contohnya, seseorang dikatakan masuk ke dalam kelompok sosial jawa sehingga kelompok-kelompok tersebut bisa dikatakan memiliki hubungan kekerabatan. Kekerabatan adalah

⁶¹ Hamka, *Tafsir Al Azhar Juz V*, (Jakarta: Pustaka Panji Mas, 1999), hlm. 65.

- seseorang yang memiliki silsilah yang sama, melalui keturunan biologis maupun budaya.
- b. Tetangga muslim memiliki dua hak, yaitu hak tetangga dan hak Islam. Islam adalah agama yang mengatur hubungan bertetangga secara baik dengan menempatkan posisi tetangga pada tempat yang tinggi dan terhormat. Ajaran demikian sebelumnya tidak dikenal dalam aturan atau perundangan manapun. Di dalam Islam, tetangga adalah sosok yang memiliki hak yang wajib (kewajiban bertetangga) untuk ditunaikan dan kehormatan yang wajib untuk dijaga.⁶²
 - c. Tetangga kafir hanya memiliki satu hak yaitu hak tetangga. Kafir كافر berasal dari kata *kufur* yang mengandung arti ingkar, menolak atau menutup, menyembunyikan sesuatu atau menyembunyikan kebaikan yang telah diterima atau mengingkari kebenaran. Dari segi bahasa, kata kafir tidak selamanya berarti non muslim karena ada penggunaan kata kafir atau pecahan dari kata kafir seperti kufur, yang bermakna inkar saja, tidak sampai mengeluarkan seseorang dari keislaman. Contohnya kufur nikmat, yaitu orang yang tidak pandai/mensyukuri nikmat Tuhan, atau dalam istilah lain disebut sebagai kufurun duna kufirin (kekufuran yang tidak sampai membawa pelakunya kafir/keluar dari islam)

Bentuk-bentuk *haq al-jiwâr* yang selayaknya harus diperhatikan terhadap sesama tetangga adalah:

1. Berbuat baik terhadap tetangga seperti menolongnya saat ia meminta pertolongan, membantunya ketika ia meminta bantuan, menjenguknya jika ia sakit, mengucapkan selamat ketika ia mendapat kesenangan, memberinya dukungan saat ia mengalami musibah, menyapanya dengan

⁶² Majid Hasyim Husaini A, Riyadh Shalihin, terj. *Mu'ammal Hamidi dan Imron A. Manan Cet. III*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2006), hlm. 72.

- ramah, berbicara dengan lemah lembut, menjaga perasaannya, dan memaafkan kesalahan yang mungkin dilakukannya.
2. Mencintai kebaikan tetangga sebagaimana menyukai kebaikan untuk diri sendiri, bergembira jika ia mendapat kebaikan dan kebahagiaan, serta menjauhi sikap dengki terhadapnya, sebab sifat inilah yang menyebabkan kerenggangan hubungan diantara manusia.
 3. Tidak menyakiti tetangga baik dengan perkataan maupun perbuatan. Bahkan, Rasulullah saw menegaskan bahwa keimanan seseorang bisa diragukan jika tetangganya belum merasa aman dari gangguannya.
 4. Menghormatinya dengan memberikan pemberian kepadanya. Berdasarkan sabda Rasulullah saw yang berarti: *“Janganlah sekali-kali salah seorang dari kalian meremehkan sesuatu pun dari amal kebaikan. Jika ia tidak mendapatkan sesuatu (untuk berbuat baik), hendaklah ia berwajah ceria terhadap saudaranya. Apabila kamu membeli daging atau memasak makanan di atas periuk, maka perbanyaknya kuahnya dan berikanlah dari makanan itu untuk tetanggamu.”*
 5. Memuliakan dan menghargainya, tidak menghalangi untuk menempatkan kayu pada dindingnya, tidak menjual atau menyewakan lahan yang berbatasan atau berdekatan dengan miliknya tanpa menawarkannya terlebih dahulu kepadanya.

Dengan memperhatikan dan melaksanakan *haq al-jiwâr* ini, hubungan antar tetangga dapat terjaga dengan baik, menciptakan lingkungan yang harmonis serta memperkuat hubungan sosial di antara tetangga.

D. Konsep Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun di Indonesia

Rumah susun merupakan tempat tinggal bagi banyak individu yang hidup secara berdampingan dalam satu bangunan. Oleh karena itu, dalam pemanfaatannya harus mematuhi fungsi hunian sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun

2011 tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan 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.⁶³

Dalam undang-undang ini dijelaskan bahwa setiap individu yang ada pada rumah susun harus memperhatikan prinsip-prinsip penggunaan unit hunian dan fasilitas bersama sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, serta memperhatikan kebutuhan individu dan kepentingan bersama dalam komunitas.

Sebagai tempat tinggal bagi banyak individu yang hidup berdampingan dalam satu bangunan, penghuni rumah susun perlu mematuhi fungsi hunian yang telah ditetapkan. Ini mencakup menggunakan unit hunian untuk keperluan tempat tinggal dan aktivitas yang sesuai dengan karakteristik bangunan tersebut. Selain itu, penghuni juga perlu memperhatikan peraturan dan norma-norma yang berlaku dalam komunitas, termasuk ketertiban, keamanan, kebersihan, serta penggunaan fasilitas bersama sesuai dengan peruntukannya.

Rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 terbagi menjadi 4 kriteria, rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial adalah sebagai berikut:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

⁶³ Republik Indonesia, *Undang-Undang No 20 tahun 2011 Pasal 1 ayat (1)*, (Jakarta: Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2022), hlm. 2.

3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam rumah susun tercantum bagian-bagian yang dapat dimanfaatkan tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama diantaranya:⁶⁴

1. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
2. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
3. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Di dalam bangunan rumah susun juga terdiri dari pemilik, penghuni, pengelola, perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun dengan pengertian sebagai berikut:

1. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
2. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
3. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

⁶⁴ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hlm. 16.

4. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

Berdasarkan kepemilikannya rumah susun sendiri terbagi menjadi 2 bagian yaitu:

1. Sistem sewa rumah susun dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana disewakan (Rusunawa), rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah bawah, yang bekerja di perkotaan, namun belum memiliki rumah sendiri. Pengguna menyewa dari pengelolanya. Sistem sewa berkembang di daerah pemukiman di sekitar pusat kota, baik itu perkampungan maupun di daerah lainnya. Pembangunan rumah susun sederhana dengan sistem sewa adalah merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah.
2. Sistem pembelian secara langsung/sistem pemilikan rumah susun dengan sistem pemilikan biasa disebut dengan Rusunami. Rusunami merupakan istilah khusus di Indonesia, sebagai program pemerintah dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah bawah. Rusunami bisa dimiliki melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu. Apabila penghuni adalah pemilik maka disebut rumah milik. Pemilikannya dapat ditempuh melalui pembelian secara tunai atau secara sewa beli dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sistem pemilikan ini lazimnya diterapkan pada pengedaan rumah di daerah pinggiran kota, baik bagi masyarakat golongan ekonomi menengah maupun rendah. Pertimbangannya adalah harga tanah di daerah pinggiran kota belum tinggi, sehingga harga rumah masih terjangkau oleh golongan yang dituju. Untuk golongan sosial ekonomi yang tinggi biasanya disediakan

perumahan di daerah yang strategis dengan harga yang terjangkau bagi golongan tersebut. Undang-undang yang mengatur kepemilikan rumah susun diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

E. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun

Secara umum dalam pemanfaatan bangunan pada rumah susun sewa terikat akan suatu perjanjian sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Walaupun suatu perbuatan hukum atau perjanjian tidak diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan untuk dibuat dalam bentuk akta otentik, namun agar hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas dan berkepastian hukum. Pihak yang berkepentingan dapat saja meminta agar perbuatan hukum yang mereka lakukan dimuat ke dalam akta otentik misalnya dalam perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa pada rumah susun juga menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah susun yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak yang menyewakan (pengelola) berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan unit hunian rumah susun kepada penyewa untuk masa tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah susun dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antar kedua belah pihak.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak akan luput dengan konflik atau sengketa para pihak bila pelaksanaannya sedang dilakukan. Dalam ketentuan KUHAPerdata bahwa sewa-menyewa yaitu *“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan*

*dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran”.*⁶⁵

Secara bahasa bahwa sewa-menyewa merupakan bentuk transaksi antara barang dengan pembayaran yang akan dilakukan secara kemudian hari. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa pada Rusunawa bahwa dilakukan kesepakatan antara penyewa dengan menyewakan secara kontraktual. Undang-undang mewajibkan kepada konsumen dalam hal ini penghuni rumah susun untuk membentuk P3SRS tetapi juga mewajibkan pelaku pembangunan/pelaku usaha untuk mengelola memfasilitas pembentukannya.⁶⁶ Salah satu contoh bahwa pelaksanaan tidak akan luput terhadap hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak.

Keberadaan rumah susun tersebut merupakan upaya pemenuhan hak-hak masyarakat, karena hak atas pemenuhan tersebut merupakan hak asasi manusia yang menimbulkan kewajiban pada negara. Dalam hal ini, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk melindungi, menghormati, dan melaksanakan hak tersebut. Berikut hak dan kewajiban para pihak terhadap pemanfaatan bangunan rumah susun:⁶⁷

1. Hak dan kewajiban pengelola rumah susun sewa

Pengelola rumah susun sewa berhak:

- a. Mengelola kegiatan di rumah susun sewa.
- b. Menyusun tata tertib penghunian.
- c. Melakukan ikatan perjanjian sewa dengan penghuni Rusunawa.
- d. Memberikan sanksi/peringatan atas setiap pelanggaran yang dilakukan oleh penghuni.

Pengelola rumah susun berkewajiban:

- a. Melakukan pengelolaan kegiatan di Rusunawa.
- b. Menyediakan fasilitas secara layak.

⁶⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1548.

⁶⁶ Sudiman Sihotang, Martin Roestamy, A. S. Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun, *Jurnal Hukum De'rechtstaat*, Vol. 7, No.1, Maret 2021, hlm. 81–90.

⁶⁷ Peraturan Bupati Sleman No 25 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kabupaten Sleman.

- c. Memberikan pembinaan kepada penghuni.
- d. Menyusun tata tertib, menyusun perjanjian sewa, memberikan sanksi/peringatan atas setiap pelanggaran yang dilakukan penghuni Rusunawa.
- e. Melaporkan kegiatan pengelolaan rumah susun sewa kepada pejabat yang berwenang.

2. Hak dan kewajiban penghuni rusunawa

Penghuni rusunawa berhak:

- a. Menempati hunian sebagai tempat tinggal yang disewakan lengkap dengan fasilitas yang ada baik berupa lingkungan bagian bersama dan benda bersama secara aman dan tertib.
- b. Mendapatkan fasilitas sesuai dengan ketentuan dari pengelola.
- c. Memanfaatkan fasilitas umum yang ada di Rususwa.

Penghuni rusunawa berkewajiban:

- a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib yang sudah ditetapkan oleh pengelola,
- b. Membayar biaya sewa dan iuran pengelolaan rusunawa sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan pengelola.
- c. Memelihara rusunawa dengan sebaik-baiknya sesuai ketentuan
- d. Ikut serta dalam perhimpunan penghuni rusunawa untuk mengurus kepentingan bersama.

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa mungkin akan timbul perbuatan yang disebut wanprestasi, adapun wujud dari wanprestasi dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya, disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi atau kelalaian mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si penyewa melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau itu disangkal olehnya maka harus dibuktikan dan diselesaikan secara musyawarah mufakat atau negosiasi antara yang

menyewakan dan yang menyewa. Apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat atau negosiasi maka dapat diselesaikan dimuka hakim.

Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tidak hanya meliputi utang-piutang, penggunaan jasa atau sebagainya. Permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa sering terjadi baik pada bangunan struktur rumah horizontal maupun vertikal. Secara kasus di lapangan masih terdapat suatu permasalahan atas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa seperti melanggar ketentuan klausul-klausul kontrak hingga merusak fasilitas dari bangunan rusunawa tersebut.

Pada Pasal 1548 KUHPerdara bahwa *“perjanjian sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatannya dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu”*. Permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sering disebabkan oleh salah satu pihak yang telah menjanjikan kepada pihak lain untuk memberikan hak atas manfaat dari kepemilikan barang, namun tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan perjanjian tersebut.

Mengacu pada Pasal 40 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa *“pihak yang membangun rumah susun, memiliki kewajiban untuk melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum”*. Bahwa bentuk tanggungjawab pengelola terhadap penyewa harus memberikan kenyamanan bagi setiap penghuni selama menghuni rusunawa ini dengan waktu berdasarkan perjanjian secara hukum. Dalam pengajuan hak gugat terhadap penghuni kepada pengelola telah diatur secara ketentuan hukum bahwa *“penghuni rusunawa dapat mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi hunian yang kurang terawat kepada pihak pengelola”*.⁶⁸ Jika melihat pengaturan hukum melalui peraturan tentang

⁶⁸ Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Pasal 13 ayat (1) huruf d.

pengelolaan rusunawa maka penghuni memiliki hak gugat kepada pengelola atas ketidaknyamanan rusunawa tersebut. Begitu pula, pihak pengelola juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap penghuni jika terdapat pelanggaran terhadap peraturan-peraturan yang telah ditetapkan.

Penghuni rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Untuk menjamin ketertiban dan keselarasan dalam mengelola bagian bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.⁶⁹ Perhimpunan penghuni berdasarkan UU Rusun ini berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADRT). Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun diluar pengadilan, untuk itulah dibentuk perhimpunan penghuni.⁷⁰ Perhimpunan penghuni dibentuk untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Untuk pelaksanaannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri.

⁶⁹ Arie. S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 285.

⁷⁰ Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-undang Rumah Susun*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 103.

BAB TIGA
PERLINDUNGAN TERHADAP PENYEWA PADA PEMANFAATAN
RUMAH SUSUN SEWA DI GAMPONG KEUDAH KOTA BANDA ACEH
MENURUT *HAQ AL-JIWÂR*

A. Gambaran Umum Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Gampong Keudah, yang terletak di Kecamatan Kutaraja merupakan salah satu kecamatan yang berada di dalam wilayah hukum Kota Banda Aceh. Rusunawa ini dibangun di atas tanah dengan luas sekitar $\pm 13.000 \text{ m}^2$. Pada tahun 2009, sekitar 6 hektar tanah telah dialokasikan untuk pengembangan kawasan sekitar rusunawa Keudah.⁷¹

Pembangunan rusunawa Keudah dilakukan dalam tiga tahap. Tahap pertama dimulai pada tahun 2008 dan selesai pada bulan Juli 2009. Proyek ini dibangun dengan dukungan dari Apartemen PU melalui Ditjen Cipta Karya – Satker Lambagkim, dengan biaya total sekitar Rp 25.000.000.000,- serta memiliki 196 kamar. Tahap berikutnya dilaksanakan pada tahun 2011, dengan jumlah kamar yang sama, yakni 196 kamar. Konstruksi selesai pada bulan Agustus 2012 dengan anggaran sekitar Rp 28.000.000.000,- dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan permukiman perkotaan.⁷²

Kantor Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Kota Banda Aceh terbentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banda Aceh Nomor 54 Tahun 2009 tentang susunan organisasi dan tata kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas Rumah Susun Sederhana Sewa (UPTD – Rusunawa) Dinas Pekerjaan Umum Kota Banda Aceh. Tujuan terbentuknya lembaga ini antara lain sebagai pengelola Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).⁷³

⁷¹ <https://dpmg.bandaacehkota.go.id/2011/03/07/rusunawa-hunian-multikultur-pertama-di-aceh/> (Diakses pada Jum'at, 12 Maret 2024).

⁷² *Ibid.*,

⁷³ *Ibid.*,

Kantor UPTD Rusunawa dan Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Banda Aceh mengadakan sosialisasi dan menyediakan fasilitas bagi warga yang berminat menyewa dan menempati hunian rumah susun. Pada awal Februari 2010, rusunawa yang terdiri dari lima lantai dan dua menara mulai dihuni oleh lima Kepala Keluarga, yang merupakan jumlah pemohon yang lolos seleksi administrasi dari sekitar 200 pemohon pada saat pembukaan. Pada minggu kedua Februari, pihak UPTD Rusunawa berhasil meningkatkan jumlah penghuni menjadi 25 Kepala Keluarga. Hingga Maret 2011, jumlah penghuni terus meningkat menjadi 131 Kepala Keluarga, meskipun jumlah unit kamar yang tersedia belum mencapai kapasitas maksimal.⁷⁴

Pada tahap terakhir, yang dilaksanakan pada tahun 2017, dibangun mono blok yang terletak di Gampong Peulanggahan, terpisah dari Gampong Keudah, dengan total 70 kamar. Saat ini, Rusunawa Keudah terdiri dari enam blok yaitu blok A, B, C, D, dan E. Diantara blok A, B, C, dan D terdapat 98 unit hunian, sementara blok E memiliki 70 unit hunian. Dengan demikian, total keseluruhan unit hunian yang ada adalah sebanyak 462 unit. Jumlah penghuni rumah susun setiap harinya cenderung fluktuatif karena adanya penghuni yang telah melewati batas waktu sewa yang ditetapkan, sekitar 90% adalah penghuni dengan status sewa lanjut, sementara 10% sisanya adalah penghuni yang keluar atau pindah. Saat ini, jumlah penghuni rusunawa Gampong Keudah dihuni oleh 409 KK (Kepala Keluarga) yang berasal dari berbagai daerah di Aceh.⁷⁵

Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, sebelumnya dimiliki oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR). Namun, setelah diresmikan oleh Walikota Banda Aceh, Aminullah Usman, Rusunawa secara resmi dialihkan statusnya menjadi aset berupa gedung yang

⁷⁴ Hasil Wawancara dengan T. Mulyadi, Kepala UPTD Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

⁷⁵ *Ibid.*,

dimiliki oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Hal ini dilakukan melalui proses hibah dari Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR.⁷⁶

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan salah satu bentuk pemanfaatan bangunan milik negara yang disediakan bagi masyarakat untuk disewakan. Sewa dapat dilakukan terhadap barang milik negara/daerah asalkan tidak mengubah status kepemilikan terhadap barang tersebut. Pemanfaatan barang milik negara/daerah harus sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian, lembaga, atau satuan kerja perangkat pusat dan daerah. Hal ini mengacu pada prinsip bahwa penggunaan properti publik harus didasarkan pada kepentingan umum dan sesuai dengan arahan dan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam menyewa rumah susun, tentunya pihak pengelola dan penghuni memiliki perjanjian sewa menyewa yang mencakup berbagai ketentuan terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing, seperti harga sewa, jaminan, syarat-syarat penggunaan, serta kewajiban perawatan, penggunaan dan pemeliharaan hunian. Perjanjian sewa menyewa tersebut bertujuan untuk menciptakan hubungan yang jelas antara pengelola dan penghuni, sehingga kedua belah pihak dapat saling memahami dan mematuhi ketentuan yang telah disepakati.⁷⁷

Selain penghuni membayar uang sewa rumah susun, mereka juga wajib menyetorkan uang jaminan ke pengelola rusunawa untuk dijadikan sebagai jaminan terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian penghuni dari larangan kewajiban. Uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada penghuni setelah masa sewa berakhir jika penyewa pindah/keluar.⁷⁸ Berikut rincian pembayaran jaminan sewa unit hunian rumah susun Gampong Keudah:

⁷⁶ <https://www.beritasatu.com/news/494196/rusunawa-keudah-jadi-aset-pemkot-banda-aceh>. Diakses pada 12 Maret 2024.

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Kartini, Kasubag Rusunawa Gampong Keudah, Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

⁷⁸ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunan Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

Tabel 3.1
Biaya Sewa Unit Pada Rumah Susun Sewa
Keudah Kota Banda Aceh

Rumah Susun Blok A, B, C dan D	
Lantai 1 (Rp 4.500.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 1. 800.000 *Jaminan: Rp 900.000 Total: Rp 2.700.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 1.800.000 Total: Rp 1.800.000
Lantai 2 (Rp 4.125.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 1. 650.000 *Jaminan: Rp 825.000 Total: Rp 2.475.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 1.650.000 Total: Rp 1.650.000
Lantai 3 (Rp 3.750.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 1. 500.000 *Jaminan: Rp 750.000 Total: Rp 2.250.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 1.500.000 Total: Rp 1.500.000
Lantai 4 (Rp 3.375.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 1. 350.000 *Jaminan: Rp 675.000 Total: Rp 2.700.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 1.350.000 Total: Rp 1.350.000
Rumah Susun Blok E	
Lantai 1 (Rp 7.500.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 3.000.000 *Jaminan: Rp 1.500.000 Total: Rp 4.500.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 3.000.000 Total: Rp 3.000.000
Lantai 2 (Rp 7.125.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 2.850.000 *Jaminan: Rp 1.425.000 Total: Rp 4.275.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 2.850.000 Total: Rp 2.850.000
Lantai 3 (Rp 6.750.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 2.700.000 *Jaminan: Rp 1.500.000 Total: Rp 4.500.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 2.700.000 Total: Rp 2.700.000

Lantai 4 (Rp 4.500.000,-/Tahun)	
Tahap 1 Sewa 6 bulan: Rp 3.000.000 *Jaminan: Rp 1.500.000 Total: Rp 4.500.000	Tahap 2 Sewa 6 Bulan: Rp 2.550.000 Total: Rp 2.550.000
<ul style="list-style-type: none"> - Ruang Bisnis (5,25 m x 12.75 m) : Rp 1.000.000,-/bln - Aula : Rp 1.000.000,-/hari - Unit Hunian Khusus Bagi Penyandang Cacat : Rp 300.000,-/bln 	

Sumber: *Survei Lapangan* (2024)

Pada blok A, B dan C ditujukan untuk hunian yang sudah memiliki keluarga, sementara blok D ditujukan untuk lajang (individu) yang belum memiliki keluarga. Setiap unit dilengkapi dengan 1 kamar tidur, ruang tamu/keluarga, kamar mandi, dan dapur/*pantry*. Sementara itu, pada rumah susun blok E disediakan fasilitas berupa 2 kamar tidur, ruang tamu/keluarga, kamar mandi, dapur/*pastry* dan ruang makan. Pada blok E tersedia juga ruang bisnis, aula dan unit hunian khusus bagi penyandang cacat. Terkait fasilitas umum kami menyediakan mushala, lahan parkir, ruang serbaguna, sistem keamanan cctv dan satpam, akses pembuangan sampah, akses untuk penyandang disabilitas, toilet umum, serta jalur evakuasi.⁷⁹

Fasilitas mempengaruhi harga sewa di setiap blok. Semakin tinggi lantai, harga sewa cenderung lebih murah, dari segi luas blok A, B, C dan D cenderung lebih kecil dengan memiliki ukuran 6x4 m dibandingkan pada blok E yang memiliki ukuran 7x6 m dengan tersedia barang-barang seperti lemari, 2 tempat tidur, meja makan dan kursi yang berada dalam unit hunian.⁸⁰

Berdasarkan hasil wawancara dari T. Mulyadi, Kepala UPTD Rusunawa Gampong Keudah, penghuni rumah susun memiliki kebebasan dalam memanfaatkan fasilitas yang ada dalam ruangan pribadi mereka tanpa mengganggu fasilitas yang ada di ruang bersama rumah susun. Penghuni juga

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunan Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

⁸⁰ *Ibid.*,

wajib menjaga kebersihan dan menjaga fasilitas tersebut agar tidak terjadi kerusakan.⁸¹

Dari hasil wawancara tersebut penghuni dapat memanfaatkan fasilitas unit ruang pribadi mereka secara bebas dibandingkan dengan penggunaan fasilitas bersama. Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 bahwa *pelaku Pembangunan yang membangun rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama*. Hal ini menunjukkan bahwa ada perbedaan antara penggunaan fasilitas pribadi dan fasilitas bersama, namun keduanya memiliki peran yang penting dalam menciptakan lingkungan hunian yang nyaman dan teratur bagi semua penghuni rumah susun.

B. Pengaturan Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa di Gampong Keudah Kota Banda Aceh

Dalam kontrak perjanjian sewa rusunawa, pihak calon penghuni ini telah dijelaskan hak dan kewajiban masing-masing supaya pemanfaatan unit bangunan berbagai tipe yang tersedia pada area tersebut sesuai dengan fasilitas yang telah diperuntukkan pada tiap unit, agar tidak menimbulkan sengketa dan konflik kepentingan dengan penghuni yang lain. Untuk itu pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh telah menetapkan hak dan kewajiban secara gamblang dalam kontrak agar dapat dipahami oleh seluruh calon penghuni rusunawa ini.

Adapun aturan dan tata tertib yang ditetapkan dan harus dipatuhi penghuni telah disusun dengan bahasa yang gampang dipahami oleh semua kalangan sehingga dapat diterapkan secara praktis oleh setiap penyewa Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, yaitu sebagai berikut:⁸²

⁸¹ Hasil Wawancara dengan T. Mulyadi, Kepala UPTD Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

⁸² UPTD Rusunawa Gampong Keudah, *Kontrak Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Gampong Keudah*, (Banda Aceh: Dinas Perkim Kota Banda Aceh), hlm. 7.

1. Penghuni adalah penyewa yang ditetapkan berdasarkan perjanjian sewa dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang dengan seizin pihak UPTD Rusunawa.
2. Melaporkan perubahan anggota penghuni (pindah/masuk) dalam waktu maksimum 2 x 24 jam kepada pihak UPTD Rusunawa dan 1 x 24 jam kepada ketua unit hunian rusunawa.
3. Menjaga keamanan dan menjaga estetika (kebersihan dan kerapihan), kebersamaan pada tempat dan lingkungan hunian.
4. Apabila meninggalkan tempat, listrik sebaiknya dipadamkan, pastikan kran air dan gas tertutup dan ventilasi terkunci dengan baik.
5. Menjaga suara radio dan televisi jangan sampai mengganggu tetangga.
6. Yang meninggalkan/mengosongkan tempat hunian untuk sementara harus melaporkan kepada Ketua Unit Hunian dan pihak UPTD Rusunawa (7 hari sebelum pengosongan).
7. Menjalin hubungan kekeluargaan antar sesama penghuni dan lingkungan sekitar dan bekerjasama hal-hal yang positif dengan pihak Gampong dan UPTD Rusunawa.
8. Pengerjaan peralatan, pemasangan barang elektronik (AC, Antena TV) perbaikan/renovasi yang bersifat umum, harus seizin UPTD Rusunawa.
9. Tidak melakukan perbuatan melanggar syariat Islam.
10. Tidak melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan/atau penyalahgunaan narkoba dan obat-obatan terlarang yang dilarang undang-undang.
11. Penghuni/tamu penghuni yang membawa kendaraan harap menempatkannya pada tempat parkir/lokasi yang ditetapkan.
12. Dilarang meletakkan barang yang dapat mengganggu dan membahayakan penghuni pada selasar dan fasilitas umum.
13. UPTD Rusunawa tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan barang berharga didalam unit hunian seperti elektronik, pakaian, perhiasan, kendaraan dll.
14. UPTD tidak bertanggung jawab terhadap keselamatan anggota keluarga didalam hunian Rusunawa dan tidak berkewajiban menjaganya.
15. Ketentuan-ketentuan lain yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa dan diberlakukan oleh pengelola UPTD Rusunawa.

Menurut pernyataan dari pihak pengelola UPTD Rusunawa Keudah ini, meskipun telah ditetapkan tata tertib, namun penghuni rusunawa masih banyak

yang mengabaikan dan melanggar ketentuan yang telah ditetapkan. Hal ini menjadi tantangan bagi pihak pengelola untuk menerapkan dan memastikan seluruh penghuni melaksanakan aturan tersebut sebagai kedisiplinan dan penghuni atas regulasi yang diberlakukan pada rusunawa.

Dalam kontrak perjanjian sewa menyewa di Pasal 6, terdapat aturan yang melarang penghuni melakukan hal-hal berikut:⁸³

1. Melakukan perbuatan tidak menyenangkan, berkelahi bertengkar dengan penghuni lain di lingkungan kompleks rusunawa.
2. Membawa, meletakkan, menaruh benda/barang terutama pada selasar yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan penghuni, dan konstruksi bangunan rusunawa.
3. Membuang barang atau segala sesuatu secara sembarangan lebih-lebih dari tingkat atas ke bawah.
4. Mengganggu dan segala perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh penghuni kepada pengelola pada saat perbaikan/pemeliharaan hunian rusunawa.
5. Menghalangi, menutup atau meletakkan barang di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya.

Pengaturan terhadap pemanfaatan bangunan rumah susun sewa Gampong Keudah telah ditetapkan regulasi oleh pemerintah Kota Banda Aceh melalui peraturan dan perundang-undangan tertentu sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pada Pasal 6 ayat (1) bahwa *“pemanfaatan ruang hunian tidak boleh melebihi batas satuan tersebut artinya setiap unit hunian tidak boleh melebihi batas barang yang dimiliki penghuni”*. Selanjutnya Pasal 7 ayat (3) dijelaskan bahwa *“dalam pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana rumah susun sewa penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya. Oleh karena itu adanya pemisahan antara bagian pribadi penghuni dan bagian bersama.*

⁸³ UPTD Rusunawa Gampong Keudah, *Kontrak Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Gampong Keudah*, (Banda Aceh: Dinas Perkim Kota Banda Aceh), hlm. 5.

Berdasarkan wawancara yang penulis peroleh dari Sri Wahyuni selaku pengelola bidang unit hunian, bahwa dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun ini, pihak pengelola rusunawa Gampong Keudah telah memberitahukan kepada penghuni seluruh area rusunawa termasuk pendenahan secara detail, seperti area bangunan yang dapat digunakan bersama dan bagian pribadi tiap-tiap unit. Adapun bagian bersama pada rumah susun seperti halaman, taman, koridor, dan tangga darurat. Sedangkan bagian pribadi seperti kamar tidur, ruang tamu, dapur, kamar mandi yang terletak di dalam unit tersebut.⁸⁴

Di dalam rumah susun, setiap unit memiliki batasan dalam penggunaan kapasitas ruang yang tersedia. Meskipun ukuran dan unit bervariasi, penghuni harus memahami batasan kapasitas ruang yang telah ditetapkan dan tidak untuk menggunakan ruang yang terbatas tersebut untuk kepentingan pribadi. Salah satu masalah yang sering muncul adalah penggunaan ruang berlebihan. Misalnya, beberapa penghuni menumpuk terlalu banyak barang di dalam unit mereka, sehingga membuat lingkungan yang terasa sesak dan tidak nyaman. Hal ini tidak hanya dapat mengganggu kenyamanan penghuni, tetapi juga dapat mengganggu aliran udara dan menghambat aksesibilitas di dalam unit.⁸⁵

Berdasarkan informasi yang penulis peroleh dari Kartini selaku Kasubag Tata Usaha Rusunawa Gampong Keudah, penghuni sering meletakkan barang-barang mereka dipinggir jalan koridor lantai atas padahal sudah kami ingatkan untuk tidak meletakkan barang-barang tersebut.⁸⁶

Dari hasil observasi langsung peneliti di rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh, penghuni rusunawa memanfaatkan koridor umum pada lantai atas rumah susun sebagai tempat meletakkan barang-barang yang tidak muat didalam unit hunian pribadi mereka seperti kulkas, lemari, meja dan kursi di

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunian Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024, di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah

⁸⁵ *Ibid.*,

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Kartini, Kasubag Rusunawa Gampong Keudah, Tanggal 15 Maret 2024, di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

sudut-sudut dinding pada koridor rumah susun. Selain itu, penghuni juga meletakkan baju-baju di *realing* besi tangga dan menyangkutkan baju-baju tersebut dengan hanger disetiap sudut atas jalan koridor.

Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan ruang yang tidak efisien tidak hanya terjadi di dalam unit, tetapi juga di ruang bersama seperti koridor. Perilaku ini tidak hanya mengganggu kenyamanan penghuni lainnya, tetapi juga melanggar aturan dan dapat membahayakan keselamatan. Penggunaan ruang yang berlebihan dapat mempengaruhi kenyamanan dan privasi penghuni lainnya ketika ruang di dalam unit terlalu dipenuhi dengan barang-barang, hal ini dapat menyulitkan penghuni lain untuk bergerak secara bebas di lingkungan tersebut.

Berdasarkan wawancara dari T Mulyadi selaku Kepala UPTD Rusunawa, ada aturan batasan barang yang dapat penghuni letakkan di koridor yaitu hanya rak sepatu dan keset kaki, terkait barang-barang lainnya tidak boleh diletakkan dikoridor karena itu milik umum, karena hal ini dapat mengganggu akses jalan untuk penghuni yang lainnya. Koridor pada rumah susun memiliki lebar 210 cm, penghuni hanya boleh meletakkan rak sepatu dan keset kaki dengan cakupan lebar 30 cm.⁸⁷

Dalam pengelolaan rumah susun, telah ditetapkan aturan untuk mencegah gangguan dan ketidaknyamanan bagi penghuni lainnya. Penghuni tidak diperbolehkan meletakkan barang-barang pribadi di ruang bersama atau koridor yang dapat mengganggu kenyamanan atau menghambat aksesibilitas bagi penghuni lainnya. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa ruang bersama dapat dimanfaatkan secara efisien dan semua penghuni dapat menikmati fasilitas dan lingkungan rumah susun dengan nyaman.

Perbedaan dalam pemanfaatan rumah susun dibandingkan dengan rumah komplek terletak pada kepadatan populasi yang lebih tinggi dan jumlah fasilitas bersama yang lebih banyak dalam rumah susun. Oleh karena itu, diperlukan

⁸⁷ *Ibid.*,

aturan yang ketat untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan bagi semua penghuni agar dapat mengakses fasilitas bersama tersebut tanpa hambatan.

Berdasarkan hasil wawancara dari Leni selaku penghuni rusunawa Gampong Keudah, kami agak risih banyak penghuni meletakkan barang-barang tersebut, tapi kami tidak tahu lagi mau meletakkan barang tersebut kemana karena tidak ada ruang lagi untuk meletakkannya didalam, dengan terpaksa kami meletakkannya diluar koridor.⁸⁸

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut, hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan yang ditetapkan oleh pengelola rusunawa dan kondisi nyata yang dihadapi oleh penghuni. Meskipun aturan telah ditetapkan untuk menjaga ketertiban dan kenyamanan lingkungan, namun keterbatasan ruang di dalam unit menyebabkan beberapa penghuni terpaksa melanggarnya untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Selanjutnya dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 111 ditetapkan bahwa *“setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun, melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun, mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun. Dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).”*

Dalam pasal ini, dapat disimpulkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat mengakibatkan penghuni dikenai hukuman pidana penjara maksimal satu tahun atau denda maksimal Rp 50.000.000,00. Dalam hal ini, jika penghuni melanggar batasan kapasitas ruang artinya mereka telah melanggar perjanjian sewa, pihak pengelola juga telah memberitahukan bahwa setiap unit rusunawa memiliki berbagai ukuran tipe yang telah disediakan. Jika memang demikian, seharusnya mereka memilih tipe unit yang lebih luas sesuai

⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Leni, Penghuni Rumah Susun Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024, di Rusunawa Gampong Keudah.

dengan kapasitas barang yang ingin diletakkan agar tidak mengganggu aktivitas penghuni lainnya.

Dari kejadian tersebut tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah ada 2 yaitu:

1. Memberikan peringatan atau pemberitahuan tertulis

Pengelola dapat memberikan peringatan atau pemberitahuan tertulis kepada penghuni yang melanggar aturan, khususnya terkait dengan pelanggaran batasan kapasitas ruang. Peringatan ini berisi terkait detail pelanggaran yang dilakukan, konsekuensi yang dihadapi penghuni jika pelanggaran terus berlanjut, serta instruksi untuk memperbaiki perilaku atau menghentikan pelanggaran. Memberikan peringatan tertulis memberikan penghuni kesempatan untuk memperbaiki perilaku penghuni sebelum langkah lebih lanjut diambil.

2. Pemutusan kontrak sewa

Jika penghuni secara berulang kali melanggar aturan atau melakukan pelanggaran serius, pengelola berhak untuk memutuskan kontrak sewa mereka dan mengusir mereka dari rumah susun. Pemutusan kontrak sewa berarti pengusiran penghuni dari rumah susun secara paksa.

Selain itu, penghuni juga melakukan kerusakan pada bangunan rumah susun dengan membuang sampah di wastafel, kloset dan membuang sampah sembarangan di area ruang bersama yang mengakibatkan tersumbatnya saluran air dan timbulnya kebocoran. Dampaknya sangat dirasakan oleh penghuni yang berada di lantai bawah, karena dalam rumah susun, saluran yang ada di dinding dan lantai-lantai saling menyatu. Ketika terjadi kebocoran, tentu saja akan berdampak pada penghuni yang tinggal di sekitarnya baik penghuni dilantai atas dan lantai bawah.

Berikut data unit yang mengalami kerusakan selama periode Januari – Maret Tahun 2024:

Tabel 3.2
Kondisi Fasilitas pada Unit Rusunawa Keudah Kota Banda Aceh

No	Blok	Jumlah Kerusakan
1	Blok A	1
2	Blok B	6
3	Blok C	3
4	Blok D	11
5	Blok E	15

Sumber: *Konklusi dari Hasil Wawancara (2024)*

Menurut pernyataan Sri Wahyuni, kerusakan pada unit meliputi kerusakan pada pintu, gagang pintu, kamar mandi, jendela, wastafel dan kloset kamar mandi. Pihak pengelola biasanya melakukan pemeriksaan semua fasilitas dalam unit pada saat penghuni hampir selesai masa sewa dalam tempo waktu 5 bulan 20 hari. Pemeriksaan dilakukan pihak pengelola dengan langsung mengecek ke unit penghuni dan menghitung biaya dari kerusakan sesuai dengan tingkat kerusakannya yang dikategorikan dalam 2 tingkatan, yaitu kategori ringan dan berat, kategori ringan mencakup hal-hal seperti retak-retak kecil pada dinding, kaca jendela pecah, sedangkan kategori berat meliputi kerusakan pada saluran kloset dan wastafel yang dapat menimbulkan kebocoran pada bangunan rumah susun.⁸⁹

Berdasarkan hasil wawancara, umumnya kerusakan tersebut terjadi pada unit disebabkan penghuni tidak disiplin menggunakan fasilitas, seperti penyumbatan pada drainase dan saluran pembuangan disebabkan pihak penyewa membuang sisa-sisa cucian piringnya di wastafel dalam saluran bahkan ada juga yang membuang sampah-sampah ke kloset di kamar mandi. Hal ini membutuhkan tindak lanjut pembersihan saluran pembuangan dan drainase yang membutuhkan proses berat dan lama. Sedangkan kerusakan pada pintu dan

⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunian Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

jendela umumnya terjadi pada gagang pintu dan jendela serta engsel-engselnya disebabkan menutup pintu dengan membanting pintu atau jendela.⁹⁰

Berdasarkan pernyataan dari pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah, sebelum calon penghuni menyewa rumah susun, semua barang-barang di unit penghuni dalam keadaan baik. Setelah jatuh tempo pengelola akan melakukan pemeriksaan kerusakan pada barang-barang rumah susun, biaya perbaikan dihitung berdasarkan jaminan sewa. Jaminan yang diberikan oleh pengelola saat menyetujui kontrak sewa akan digunakan untuk membiayai perbaikan kerusakan. Jika kerusakan cukup parah misalnya seperti tersumbatnya wastafel dan kloset kamar mandi karena membuang sampah sembarangan, pihak pengelola akan meminta tambahan dana dari penghuni untuk proses perbaikan yang diperlukan.⁹¹

Berikut estimasi biaya perbaikan pada unit Rusunawa Gampong Keudah:

Tabel 3.3
Estimasi Biaya Kerusakan Unit Rusunawa Keudah Kecamatan
Kuta Raja Banda Aceh

No	Komponen Kerusakan	Jumlah Biaya Perbaikan
1.	Pintu	Rp 150.000
2.	Gagang pintu	Rp 60.000
3.	Pintu Kamar Mandi	Rp 160.000
4.	Jendela	Rp 100.000 – Rp 150.000
5.	Biaya saluran Air Mampet untuk <i>drain floor</i> , <i>wastafel</i> dan <i>kloset</i>	Rp 400.000 – Rp 600.000
6.	Biaya-biaya lain	Tergantung Keparahan Kerusakan

Sumber: *Konklusi dari Hasil Wawancara (2024)*

⁹⁰ *Ibid.*,

⁹¹ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunian Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

Selain itu, terdapat gangguan dari aktivitas penghuni yang menghidupkan suara TV dan musik dengan kencang, mengetok-ngetok dinding disaat jam istirahat, dan anak-anak penghuni yang selalu bermain riuh pada barang milik pribadi dan tetangga tanpa diawasi oleh orang tua mereka, sehingga menyebabkan kerusakan dan kehilangan barang-barang milik penghuni yang mereka letakkan sendiri di pinggir koridor. Hal ini menyebabkan ketidaknyamanan immateril yang dapat memicu perselisihan antar tetangga.⁹²

Berdasarkan hasil wawancara Sri Wahyuni selaku Bidang Penghunan, satpam 24 jam patroli di unit-unit rumah susun setiap hari, sebelum maghrib dan pada malam hari, mereka patroli dan naik ke lantai atas berkeliling unit-unit blok rumah susun. Apabila terjadi kehilangan barang seperti helm, dapat dilakukan pengecekan melalui rekaman CCTV untuk mencari pelaku. Namun, untuk di lantai atas, tidak selalu dilakukan patroli 24 jam dan tidak tersedia CCTV. Oleh karena itu, jika terjadi kehilangan barang atau kerusakan barang milik penghuni dilantai atas maka hal tersebut mutlak kesalahan dari pihak penghuni sendiri.⁹³

Pada tata tertib penghunian rusunawa, terdapat aturan yang mengatur tentang tidak melakukan kebisingan, sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 /Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rusunawa Pasal 7 ayat (3) menyatakan bahwa *pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya*. Hal ini termasuk ketika menggunakan radio dan televisi dengan kencang karena pada rumah susun dinding antar penghuni saling menyatu, hal ini membuat suara dari satu unit bisa dengan mudah terdengar di unit sebelahnya.

Berdasarkan pernyataan Yusniati yang berprofesi sebagai IRT selaku penghuni rusunawa lantai 3 kebisingan sering terjadi, ada penghuni yang

⁹² *Ibid.*,

⁹³ *Ibid.*,

menghidupkan TV dan suara musik yang sangat besar, anak kecil lari-lari dan berteriak di lantai atas sambil bermain. Selanjutnya menurut pernyataan Rudi yang berprofesi sebagai pegawai swasta yang bekerja setiap pagi dan sore, dan pulang pada waktu malam menyatakan bahwa setiap malam ada suara anak menangis dari tetangga sebelah dan suara TV yang volumenya lumayan kencang. Sebenarnya saya terganggu tapi yang beginilah suasana di rumah susun saling berdempet-dempetan.⁹⁴

Menurut pernyataan dari pihak pengelola, sering masuk keluhan terkait kebisingan yang dilakukan penghuni, dan hal ini dianggap sebagai sesuatu yang lumrah atau biasa terjadi.⁹⁵ Selain itu, penghuni juga melakukan pelanggaran dengan memarkirkan kendaraan secara sembarangan ditrotoar jalan. Hal ini mengganggu kenyamanan pejalan kaki dan lalu lintas kendaraan.

Meskipun demikian, walaupun masalah sering terjadi, hal itu tidak dianggap sepele oleh pihak pengelola. Sebaliknya, pengelola harus mengambil langkah-langkah untuk mengatasi permasalahan yang terjadi. Hal ini menunjukkan keberadaan masalah tersebut merupakan komitmen yang harus dijaga bersama oleh penghuni untuk terus berupaya menjaga kenyamanan dan ketertiban di lingkungan rumah susun.

C. Implementasi Perlindungan Hukum oleh Pengelola Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dan Penanganan Perselisihan Penghuni

Implementasi perlindungan hukum merupakan upaya dalam memastikan bahwa hak-hak individu terlindungi dan dihormati sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini melibatkan penerapan aturan dan prosedur hukum yang dirancang untuk melindungi individu dari penyalahgunaan kekuasaan, diskriminasi, atau pelanggaran yang dilakukan masyarakat.

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Yusniati dan Rudi, Penghuni Rumah Susun Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Rusunawa Gampong Keudah.

⁹⁵ Hasil wawancara dengan Kartini, Kasubag Rusunawa Gampong Keudah, Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

Pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh tidak hanya menyediakan fasilitas rumah susun sewa kepada penghuninya, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi penghuni yang menyewa rumah susun jika terjadi pelanggaran maupun perselisihan antar penghuni, pihak UPTD Rusunawa telah menetapkan mekanisme dan prosedur berdasarkan ketetapan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Banda Aceh.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, apabila unit rumah susun telah diduduki oleh penghuni maka diwajibkan untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), PPRS merupakan komunitas yang mengatur dan mengelola ruang bersama karena dalam satu bangunan rumah susun ada banyak pemilik unit, maka setiap penghuni terikat oleh berbagai batasan dalam penggunaan ruang bersama pada bangunan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara Kartini, Bidang Kasubag Rusunawa tidak ada komunitas atau perhimpunan penghuni Rumah Susun, dalam pengelolaannya semua diatur oleh UPTD Rusunawa Gampong Keudah yang berpedoman pada Peraturan Walikota Nomor 44 Tahun 2021 tentang Harga Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa atas perubahan Perwal Nomor 8 Tahun 2018.⁹⁶

Perlindungan hukum yang diberikan mencakup berbagai aspek, termasuk penegakan aturan dan regulasi yang berlaku di dalam rumah susun. Pengelola UPTD Rusunawa memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap penghuni memahami dan mematuhi peraturan yang telah ditetapkan, serta mengambil tindakan jika terjadi pelanggaran terhadap aturan tersebut.

Dalam hal perlindungan hukum, pihak UPTD Rusunawa Gampong Keudah memberikan fasilitas oleh para penghuni Rusunawa yaitu layanan pengaduan atas keluhan atau ketidakpuasan bagi para penghuni terhadap

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Kartini, Kasubag Rusunawa Gampong Keudah, Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

layanan publik ataupun kualitas unit hunian yang diberikan oleh pihak pengelola UPTD Rusunawa. Adapun bentuk layanan pengaduan yang diberikan serta difasilitasi oleh UPTD Rusunawa itu sendiri adalah kotak saran dan pelayanan informasi langsung di dalam kantor.

Berdasarkan hasil wawancara oleh Yusniati, selaku penghuni rusunawa untuk pengaduan, kami selalu bisa menyampaikan langsung dikantor atau melalui satpam, lalu satpam akan dilaporkan ke kantor. Didepan Kantor UPTD telah tersedia kotak saran.⁹⁷

Menurut pernyataan dari pihak pengelola, apabila ada keluhan dari pihak penghuni, laporkan kepada pihak UPTD dan kami akan melakukan proses penanganannya. Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah hanya buka dari hari Senin-Jumat dari jam 8.00 hingga 17.30. Namun, jika ada pengaduan dihari Sabtu dan Minggu dapat laporkan kepada satpam.⁹⁸

Berikut keluhan penghuni yang masuk oleh pihak UPTD Rusunawa Gampong Keudah:⁹⁹

1. Kebisingan: penghuni sering mengeluhkan kebisingan yang disebabkan oleh tetangga yang tidak mematuhi aturan terkait larangan mengadakan aktivitas yang mengganggu di malam hari, menghidupkan suara TV dan musik dengan kencang, dan suara anak bermain-main dan anak menangis pada malam hari.
2. Penyimpangan parkir: penghuni sering mengeluhkan tentang penghuni lain yang tidak mematuhi aturan terkait parkir, seperti parkir di tempat yang tidak diizinkan, memblokir akses jalan, melampaui batas maksimal parkir dua kendaraan untuk setiap unit kepala keluarga.

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Laila, Penghuni Rumah Susun Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Rusunawa Gampong Keudah.

⁹⁸ *Ibid.*,

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunan Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

3. Pelanggaran keamanan: ketidakpatuhan penghuni terhadap aturan keamanan, seperti mengundang tamu lebih dari 2 orang
4. Merokok sembarangan: penghuni yang tidak mematuhi aturan terkait larangan merokok di area tertentu, seperti dalam ruangan atau di balkon, sehingga menyebabkan ketidaknyamanan bagi penghuni lainnya yang terganggu oleh asap rokok.
5. Penggunaan fasilitas umum untuk kepentingan individu: penghuni meletakkan barang-barang dikoridor seperti kursi, meja, kulkas, sepeda anak-anak, jemuran di *realing* besi sehingga mengganggu akses atau penggunaan fasilitas umum oleh penghuni lainnya.

Menurut pernyataan dari pihak pengelola UPTD Rusunawa, keluhan yang sering masuk yaitu kebisingan dan penggunaan fasilitas bersama untuk kepentingan pribadi. Dimana terdapat kasus penghuni yang menjemur ikan asin di lantai 3, dan juga terdapat anak-anak yang bermain dikoridor, terjadilah insiden kecelakaan yang menyebabkan ikan asin tersebut jatuh akibat disenggol anak-anak sehingga mengenai baju dan kasur penghuni yang ada di lantai bawah. Dari masalah tersebut salah satu penghuni melaporkan kepada pihak pengelola dan menceritakan terkait masalah ini.¹⁰⁰

Dari pernyataan kasus tersebut, menurut pengelola semua penghuni terlibat dan melanggar aturan tata tertib yang berlaku di rumah susun. Salah satu langkah yang dapat diambil oleh pengelola adalah memberikan surat peringatan dan melakukan mediasi antara semua pihak yang terlibat, termasuk orang tua dari anak-anak yang bermain, penghuni yang menjemur ikan asin, serta penghuni yang terkena dampaknya. Apabila para penghuni membuat keributan atau berkelahi walaupun salah satu dari mereka bersalah dan tidak bersalah,

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Leni, Penghuni Rumah Susun Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Rusunawa Gampong Keudah.

maka tindakan yang dilakukan pengelola yaitu mengeluarkan keduanya dari rumah susun.¹⁰¹

Berikut penulis jabarkan upaya penanganan perselisihan yang dilakukan UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh diantaranya:

1. Pemberian peringatan

Pengelola UPTD Rusunawa akan memberikan peringatan tertulis kepada penghuni yang melanggar tata tertib dan konsekuensi yang mungkin timbul jika pelanggaran tersebut terus berlanjut. Peringatan ini bisa berupa surat peringatan resmi yang ditujukan kepada penghuni bersangkutan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Pasal 23 ayat (4) mengenai *penyelesaian perselisihan, yang memerlukan adanya sistematika Perjanjian tertulis.*

2. Sanksi

Jika pelanggaran terus berlanjut meskipun sudah diberikan peringatan, pengelola dapat memberlakukan sanksi kepada penghuni yang melanggar tata tertib. Sanksi ini bisa berupa denda, penangguhan hak-hak tertentu atau bahkan pemutusan kontrak sewa jika pelanggaran tersebut sangat serius. Hal ini diatur dalam kontrak perjanjian sewa Pasal 8 bahwa *apabila pihak kedua lalai atau sengaja melakukan pelanggaran serta tidak melaksanakan kewajiban, maka seketika itu perjanjian sewa menyewa ini menjadi batal demi hukum, dan pihak kedua bersedia memberi penggantian kerugian, denda kepada pihak pertama sebesar jaminan sewa.*

3. Mediasi

Pengelola UPTD Rusunawa akan melakukan mediasi antara pihak yang terlibat, yaitu penghuni yang melanggar tata tertib. Mediasi bertujuan untuk mencari solusi agar kedua belah pihak dapat damai. Didalam kontak perjanjian sewa Pasal 9 ayat (1) bahwa *apabila terjadi peselisihan diantara*

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunian Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 15 Maret 2024 di Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah.

para pihak sehubungan dengan perjanjian ini maka akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.

4. Pengaduan ke pihak berwenang

Jika penyelesaian secara internal tidak membuahkan hasil atau pelanggaran yang dilakukan sangat serius, pengelola dapat mengajukan pengaduan kepada pihak berwenang. Didalam perjanjian kontrak sewa disebutkan pada Pasal 9 ayat (2) bahwa *apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan ini di Pengadilan Negeri Kota Banda Aceh.*

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari UPTD Rusunawa Gampong Keudah, penghuni yang berselisih cenderung terselesaikan pada tahap mediasi dan tidak sampai pada Pengadilan Negeri di Kota Banda Aceh. Hal ini menunjukkan bahwa mediasi menjadi metode yang cukup efektif dalam menyelesaikan perselisihan di antara para pihak. Apabila mediasi tidak menyelesaikan perselisihan maka pengelola terpaksa mengambil tindakan tegas, yaitu mengusir penghuni yang bersangkutan.

D. Penerapan *Haq Al-Jiwâr* untuk Perlindungan Terhadap Sesama Penyewa Pada Penggunaan Bangunan Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh

Haq al-jiwâr merupakan hak-hak yang timbul disebabkan oleh pemanfaatan kepemilikan atas harta yang berbentuk *mal 'uqur* yaitu harta tidak bergerak seperti tanah, sawah, bangunan rumah, toko dan lain-lain yang memiliki batas-batas yang jelas dengan tetangga. Letak yang berdempetan pada batas-batas tempat tinggal, dan tempat usaha serta yang memiliki interaksi antar pemilik bangunan sehingga dengan *haq jiwâr* ini akan mencegah antar pemilik harta tidak bergerak agar tidak menimbulkan kesulitan (*'uqâr*) terhadap tetangganya.

Haq al-jiwâr ada pada harta tidak bergerak karena termasuk dalam kategori *al-irtifaq* yang dalam pemanfaatan harta tersebut ada batas-batas harta

bagian pribadi dan bagian umum seperti pemanfaatan jalan atau koridor untuk melintas atau melakukan kegiatan lain yang tidak menyebabkan gangguan dan kerusakan pada harta tersebut.

Haq al-jiwâr pada rumah susun mencakup tempat tinggal kolektif yang terbagi menjadi beberapa lantai, dengan setiap lantai ditempati oleh penghuni yang berbeda-beda. Fasilitas dan area di setiap lantai telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang. Di dalam rumah susun, terdapat area yang bersifat umum dan area yang bersifat pribadi yang dapat digunakan oleh penghuni. Penggunaan area umum tidak boleh digunakan untuk keperluan pribadi karena dapat mengganggu hak-hak dan kenyamanan penghuni lainnya, *haq al-jiwâr* ini hanya terdapat pada rumah susun dan tidak pada rumah tradisional pada umumnya.

Penerapan *haq al-jiwâr* yang diterapkan oleh pengelola Rusunawa di Gampong Keudah Kota Banda Aceh melibatkan prinsip-prinsip etika, tata tertib, dan tanggung jawab sosial antar penghuni. Salah satu tantangan utama yang dihadapi oleh pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh adalah kurangnya kesadaran dan pemahaman tentang pentingnya *haq al-jiwâr* di kalangan penghuni rumah susun. Banyak dari penghuni tidak menyadari bahwa tindakan mereka dalam menggunakan fasilitas bersama berdampak negatif bagi sesama penyewa. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman dan kesadaran akan prinsip *haq al-jiwâr* yang harus ada bagi penghuni dalam upaya menjaga kenyamanan dan keamanan pada lingkungan tempat tinggal.

Prinsip *haq al-jiwâr* menegaskan bahwa setiap penghuni memiliki hak yang sama memanfaatkan harta dan menggunakan fasilitas umum tanpa diskriminasi dan memperhatikan kepentingan bersama terhadap tetangga. Oleh karena itu, ketika fasilitas umum seperti koridor, trotoar, jalan raya, dan ruang bersama yang digunakan oleh penghuni harus mempertimbangkan hak-hak dan kebutuhan sesama pengguna. Contohnya dalam penggunaan koridor, para penghuni harus memahami bahwa koridor merupakan fasilitas bersama yang harus digunakan dengan memperhatikan hak dan kebutuhan sesama penghuni

lainnya. Penghuni tidak boleh menempatkan barang-barang mereka di luar batas ruang yang telah ditentukan atau menghalangi akses koridor bagi tetangga lainnya.

Selain itu para penghuni harus memperhatikan perilaku agar tidak mengganggu penghuni lainnya karena dalam bertetangga setiap individu memiliki watak, sifat dan kepekaan sosial yang berbeda. Ketika ada perbuatan mengganggu misalnya, menghidupkan suara TV, radio dan bersuara keras-keras dapat menimbulkan perselisihan antar tetangga.

Konsep harta bersama pada rumah susun berdasarkan *haq al-jiwâr* menekankan pentingnya memperhatikan kepentingan bersama, termasuk diantara tetangga. Hal ini tercermin dalam ajaran Islam yang menekankan nilai-nilai solidaritas dan keadilan sosial. Dalam konteks hak tetangga dalam rumah susun atau *flat*, prinsip-prinsip harta bersama dalam Islam dapat memberikan pedoman untuk berinteraksi dengan tetangga dan memperlakukan mereka dengan baik. Beberapa batasan-batasan hak tetangga rumah susun yang dapat diterapkan sesuai dengan prinsip *haq al-jiwâr* antara lain:

1. Menghormati privasi: setiap penghuni rumah susun memiliki hak untuk menjaga privasi dan ketenangan di unit hunian. Oleh karena itu, tetangga harus menghormati ruang pribadi dan tidak mengganggu atau mencampuri privasi mereka tanpa izin.
2. Mematuhi peraturan: Islam menekankan pentingnya mematuhi peraturan dan norma yang berlaku. Oleh karena itu, tetangga harus patuh terhadap peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam rumah susun, termasuk aturan tentang kebersihan, keamanan, dan tata tertib lainnya.
3. Menjaga keharmonisan: Islam mendorong umatnya untuk menjaga kedamaian dan harmoni di antara tetangga. Hal ini mencakup menjauhi konflik, memecahkan masalah secara damai, dan memperlakukan tetangga dengan hormat dan kasih sayang.

Dengan mengikuti prinsip-prinsip harta bersama dalam Islam dan memperhatikan batasan-batasan hak tetangga rumah susun, diharapkan dapat tercipta lingkungan yang harmonis, saling mendukung, dan menghormati satu sama lain sesuai.

Perlindungan terhadap sesama penyewa rumah susun yang diterapkan oleh pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh adalah kotak saran dan pelayanan informasi yang disertai sanksi tegas. Dengan adanya kotak saran, setiap penyewa diberikan kesempatan untuk menyampaikan keluhan, saran, atau masukan terkait dengan kondisi dan masalah antar tetangga yang terjadi di rumah susun. Hal ini mencerminkan prinsip *haq al-jiwâr* dengan memberikan *platform* untuk mendengarkan dan memperhatikan kepentingan sesama penyewa.

Sanksi tegas juga menunjukkan aspek perlindungan terhadap hak-hak sesama penyewa. Sanksi tersebut dapat digunakan untuk mengatasi perilaku yang merugikan atau merusak hubungan antar tetangga, yang tidak sesuai dengan prinsip *haq al-jiwâr*. Dengan memberlakukan sanksi tegas, pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh dapat memastikan keamanan, ketertiban, dan kenyamanan bagi semua penyewa, sehingga mewujudkan lingkungan yang harmonis dan saling menghormati.

Meskipun telah ditetapkan aturan dari pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah namun tetap ada pelanggaran dari pihak penyewa dan ini muncul pada kesemrawutan penggunaan seluruh fasilitas pada rusunawa, secara *haq al-jiwâr* ada ketidaksesuaian dan ketidakrelevanan antara perilaku dengan ketentuan yang berlaku dan itu juga merupakan kelemahan dari pihak pengelola.

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa dari permasalahan yang telah penulis temukan dalam bab-bab sebelumnya, maka pada subbab ini dapat penulis simpulkan adalah sebagai berikut:

1. Pengaturan pemanfaatan bangunan rumah susun sewa di Gampong Keudah Kota Banda Aceh telah ditetapkan dengan menggunakan regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dan ketentuan internal yang dilakukan oleh UPTD Rusunawa Kota Banda Aceh yang bertujuan untuk memastikan pemanfaatan rumah susun berjalan sesuai dengan standar dengan memperhatikan ketertiban dan kenyamanan penghuni. Berdasarkan aturan dari pihak manajemen UPTD Rusunawa Gampong Keudah bahwa pada bangunan tersebut memiliki area pribadi, penghuni dan area umum yang dapat digunakan secara bersama-sama. Pengaturan tersebut dilakukan untuk memastikan setiap penghuni memahami aturan tentang pemanfaatan dan penggunaan rusunawa secara bersama-sama tanpa menimbulkan kesukaran terhadap penghuni lainnya.
2. Implementasi perlindungan hukum yang dilakukan oleh pihak UPTD Rusunawa Gampong Keudah yaitu berupa layanan pengaduan atas keluhan atau ketidakpuasan bagi para penghuni terhadap layanan publik ataupun kualitas unit hunian rusunawa, bentuk layanan pengaduan yang diberikan adalah kotak saran dan pelayanan informasi langsung di dalam kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah. Dalam hal penanganan perselisihan penghuni, upaya yang dilakukan pengelola UPTD Rusunawa Gampong

Keudah berupa pemberian peringatan, sanksi, mediasi dan pengaduan ke pengadilan negeri. Berdasarkan data yang penulis peroleh dari UPTD Rusunawa Gampong Keudah, penghuni yang berselisih cenderung terselesaikan pada tahap mediasi dan tidak sampai pada pengadilan negeri di Kota Banda Aceh. Hal ini menunjukkan bahwa mediasi menjadi metode yang cukup efektif dalam menyelesaikan perselisihan di antara para pihak. Apabila mediasi tidak menyelesaikan perselisihan maka pengelola terpaksa mengambil tindakan tegas, yaitu mengusir penghuni yang bersangkutan.

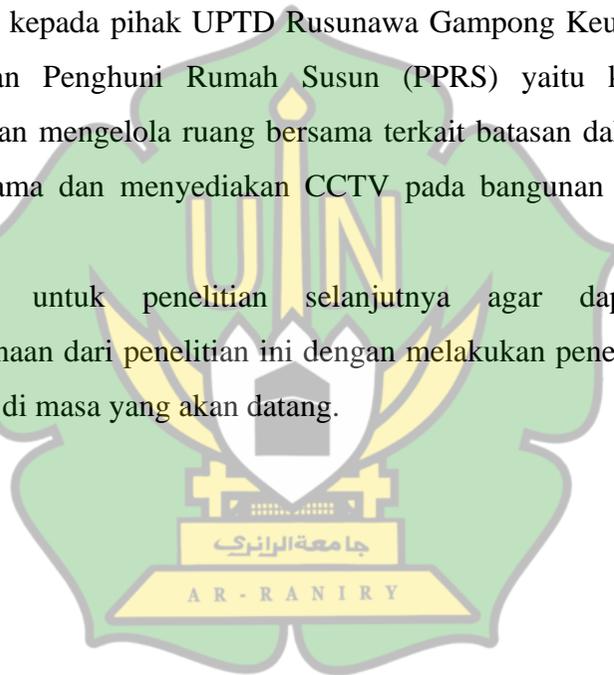
3. Penerapan *haq al-jiwâr* dalam perlindungan terhadap sesama penyewa dalam penggunaan bangunan rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh melibatkan prinsip-prinsip etika, tata tertib, dan tanggung jawab sosial antar penghuni. Dalam konteks rumah susun sewa, *haq al-jiwâr* berarti hak dan kewajiban terkait penggunaan ruang dan fasilitas bersama, serta tanggung jawab untuk tidak menimbulkan gangguan dan kesulitan kepada tetangga yang berbagi fasilitas yang sama. Ini mencakup hak untuk mengakses dan menggunakan fasilitas umum tanpa diskriminasi, serta kewajiban untuk menjaga ketertiban dan keamanan lingkungan tempat tinggal bersama. Meskipun prinsip *haq al-jiwâr* telah diakui secara hukum dan diatur dalam berbagai peraturan dan kebijakan, namun dalam penerapannya masih menghadapi beberapa tantangan dan hambatan. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya kesadaran dan pemahaman tentang pentingnya *haq al-jiwâr* di kalangan penyewa rumah susun. Banyak penyewa tidak menyadari bahwa tindakan mereka dalam menggunakan fasilitas bersama dapat berdampak negatif bagi sesama penyewa. Oleh karena itu, penyewa rusunawa harus memahami akan prinsip *haq al-jiwâr* ini agar tidak menimbulkan kesulitan *'uqâr* terhadap penyewa lainnya.

B. Saran

Sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang dibahas pada penelitian ini, maka penulis mengajukan beberapa saran:

Diharapkan kepada penghuni rumah susun Gampong Keudah mematuhi tata tertib rumah susun yang telah ditetapkan oleh pihak UPTD Rusunawa Keudah dan lebih peka terhadap segala situasi yang terjadi dalam kehidupan bertetangga pada rumah susun mengenai batasan-batasan dalam pemanfaatan harta dan tidak mengganggu hak penghuni lain.

1. Diharapkan kepada pihak UPTD Rusunawa Gampong Keudah membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) yaitu komunitas yang mengatur dan mengelola ruang bersama terkait batasan dalam penggunaan ruang bersama dan menyediakan CCTV pada bangunan blok lantai atas rusunawa.
2. Disarankan untuk penelitian selanjutnya agar dapat melakukan penyempurnaan dari penelitian ini dengan melakukan penelitian dan kajian lebih lanjut di masa yang akan datang.



DAFTAR PUSTAKA

Media Cetak

- Abdullah Abdul Husain At-tariqi, *Ekonomi Islam, Prinsip, Dasar, dan Tujuan*, (Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004).
- Ade Hayati Nufus, *Konsepsi Etika Bertanggung Jawab Menurut Islam (Kajian Hadis-Hadis Rasulullah Saw Dalam Kutub Al-Sittah)*, (Universitas Islam Negeri Jakarta, 2003).
- Aguswandi, *Perlindungan Hak Cipta Terhadap Mengunduh Aplikasi Microsoft Office Bajakan Perspektif Hukum Islam*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2020)
- Ahmad bin Hanbal ‘Abu Abdullah asy-Syaibaniy, *Musnad Imam Ahmad bin Hanbal, Juz II*, hlm. 336.
- Ahmad ibn Ali ibn al-Mutsanna Abu Yu’ala al-Muwashiliy al-Tamimiy, *Musnad Abu Yu’ala, Makhtabah Syamilah bab Musnad Abu Hurairah*, (Damsyiq: Dar al-Ma’mum, 1984 M/1404 H),
- Ahmad Mustafâ Al-Marâgî, *Tafsîr al-Marâgî, jilid 21*, (Mesir: Mustafa Al-Babi Al-Halabi, 1394 H/1974 M).
- Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Asryarty, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*” Tesis, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2012).
- Burhan, Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2008).
- Burhan Bungin, *Metodelogi penelitian Kuantitatif komunikasi, ekonomi, dan kebijakan publik serta ilmu-ilmu sosial lainnya*, (Jakarta: Kencana, 2017).
- Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002).
- Dermawan Wibisino, *Riset Bisnis Panduan bagi Praktisi dan Akademisi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003).
- Ghufron Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002).

Ghozi “inayah, *Ushul al Maliyah al Amah al Islamiyah*, (Beirut: Daar ibn Hazm, 1993).

Hamka, *Tafsir Al Azhar Juz V*, (Jakarta: PT Pustaka Panji Mas, 1999).

Hashbi Ash-Shiddiqiey, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1999).

Hassan Ayyub, *Etika Islam: Menuju Kehidupan Yang Hakiki cet ke-1*, (Bandung: Trigenda Karya, 1994).

Hendi Suhendi, *Fiqh Muammalah Cet. 6*, (Jakarta: P.T Raja Grafindo Persada. 2010).

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2002).

Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-undang Rumah Susun*, (Bandung: Mandar Maju, 2009).

Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fath al-Bari, terj. Amiruddin, Lc, Faatul Baari, Jilid X* (Cet. I: Jakarta: Pustaka Azzam, 2003).

Imam Bukhari, *Al-Jami' Al-Musnad as- Shahih Al-Mukhtashar Min Umur Rasulillah Wa Sunannihi Wa Ayyamihi Juz 8*, (Mesir: Darl Fikr, 810-870 M/194-256 H).

Irma Suryani, *Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun Di Makassar*, Tesis (Yogyakarta: Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, 2018).

Ismail Pane, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Pidie: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2021).

Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsir Al-Qur'an, 1973).

Majid Hasyim Husaini A, *Riyadhu Shalihin, terj. Mu'ammal Hamidi dan Imron A. Manan Cet. III*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2006).

Mujiono Abdillah, *Agama Ramah Lingkungan Perspektif al-Quran*, (Jakarta: Paramadina, 2001).

Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999).

Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi; Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005).

- M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009).
- RHA. Soenarjo, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Asy-Syifa', 1992).
- Sabir Maidin, "Keutamaan Hidup Bertetangga (Suatu Kajian Hadis)". *Jurnal Al-Qadau Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam*, Vol. 4, No. 2, Desember 2017.
- Siti Mujibatun, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012).
- Sonia Margaretha Saragih, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal*, Tesis, (Yogyakarta: Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Atmajaya, 2015)
- Sudiman Sihotang, Martin Roestamy, A. S. Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun, *Jurnal Hukum De'rechtstaat*, Vol. 7, No.1, Maret 2021.
- Sutan Muhammad Zain, *Kamus Modern Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Grafika, 1991).
- Sutrisno Hadi, *Metodologi research 2*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1998).
- Taqiyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif, Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996).
- Umi Hani, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, (Kalimantan: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary Banjarmasin, 2021).
- Urip santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007).
- Yuni Fujiana, *Perlindungan Hak Milik Terhadap Korban Penyitaan Aset Pedagang Kaki Lima Oleh Satpol PP Banda Aceh Menurut Konsep Hak 'Aini*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2020).
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu Jilid 4 Cet. 1*, (Jakarta: Gema Insani, 2011).

Waryono Abdul Gahfur, *Tafsir Sosial Mendialogkan Teks Dengan Konteks*, (Yogyakarta: Elsaq Press, 2005).

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

Undang-Undang:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1548.

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Pasal 13 ayat (1) huruf d.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 35, (Jakarta: Pemerintah Pusat, 1960).

Republik Indonesia, Undang-Undang No 20 tahun 2011 Pasal 1 ayat (1).

UPTD Rusunawa Gampong Keudah, *Kontrak Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Gampong Keudah*, (Banda Aceh: Dinas Perkim Kota Banda Aceh).

Media Online:

<https://dpmg.bandaacehkota.go.id/2011/03/07/rusunawa-hunian-multikultur-pertama-di-aceh/>

<https://kbbi.web.id/koridor>

<https://kbbi.web.id/perlindungan>

<https://kbbi.web.id/tetangga>

<https://muslimah.or.id/6632-adab-bertetangga.html>

<https://rumaysho.com/12386-hak-tetangga-menurut-imam-al-ghazali.html>

<https://tabungwakaf.com/berbuat-baik-pada-tetangga/>

<https://quran.nu.or.id/al-isra/7>

<https://www.almaany.com/id/dict/ar-id/الجوار/>

<https://www.beritasatu.com/news/494196/rusunawa-keudah-jadi-aset-pemkot-banda-aceh>

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:4537/Un.08/FSH/PP.00.9/11/2023

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang :
- Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
 - Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
 - Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
- Mengingat :
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
 - Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
 - Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN SKRIPSI
- KESATU : Menunjuk Saudara (i);
- Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A. Sebagai Pembimbing I
 - Yenny Sri Wahyuni, M.H. Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):
- Nama : Sausan Rifkah Nabila
NIM : 200102053
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Sewa dalam Perspektif Haq Al-Jiwar (Suatu Penelitian Rumah Susun Gampong Merduati Kecamatan Kuta Raja Kota Banda Aceh)
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2023;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 27 November 2023
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,

KAMARUZZAMAN

Tembusan:

- Rektor UIN Ar-Raniry;
- Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
- Mahasiswa yang bersangkutan;
- Arsip.

Lampiran 2 Surat Permohonan Melakukan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1070/Un.08/FSH.I/PP.00.9/03/2024
Lamp : -
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

1. Kepala UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh
2. Bagian Penghunian Rusunawa Gampong Keudah

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **SAUSAN RIFKAH NABILA / 200102053**
Semester/Jurusan : VIII / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Alamat sekarang : Gampong Deah Glumpang, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Sewa dalam Perspektif Haq Al-Jiwar (Suatu Penelitian Rumah Susun Sewa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 13 Maret 2024
an. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 28 Juni 2024

Hasnul Arifin Melayu, M.A.

Lampiran 3 Protokol Wawancara

PROTOKOL WAWANCARA

Judul : Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa dalam Perspektif *Haq Al-Jiwâr* (Studi di Rumah Susun Sewa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh)

Orang yang diwawancari: Pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah

No	Daftar Pertanyaan Wawancara
1	Bisa dijelaskan terlebih dahulu secara singkat sejarah terbentuknya UPTD Rusunawa Gampong Keudah Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh ini?
2	Terkait penentuan harga sewa untuk unit rumah susun di Gampong Keudah mengapa berbeda-beda?
3	Apakah pengelola rumah susun sewa memiliki kontrak atau peraturan baku yang jelas mengenai hak dan kewajiban penghuni? Dan Apa saja hak dan kewajiban penghuni?
4	Apakah ada aturan terkait dengan penggunaan fasilitas umum di dalam kompleks rumah susun sewa di Gampong Keudah?
5	Sejauh ini apakah ada hambatan yang dirasakan pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah dalam menjalankan tugas dan dalam melayani para penghuni UPTD Rusunawa Gampong Keudah?
6	Dari yang Bapak/Ibu lihat dari para penghuni apa saja contoh pelanggaran yang sering penghuni lakukan di Rusunawa?
7	Apa langkah yang diambil jika ada penghuni yang melanggar peraturan atau kontrak sewa?
8	Apakah terdapat evaluasi rutin terhadap kepatuhan penghuni rumah susun sewa?
9	Apakah pernah terjadi kerusakan bangunan yang dilakukan oleh pihak penghuni sendiri?
10	Bagaimana proses pengajuan keluhan atau perbaikan bagi penghuni rumah susun sewa di Gampong Keudah?
11	Apakah ada aturan terkait dengan pembatasan kegiatan ruang di unit rumah susun sewa di Gampong Keudah?
12	Apakah ada inspeksi berkala terhadap unit rumah susun sewa untuk memastikan kelayakan tinggal bagi penghuninya di Gampong Keudah?
13	Bagaimana penanganan masalah kebisingan atau gangguan lainnya di antara penghuni rumah susun sewa di Gampong Keudah?

14	Bagaimana mekanisme penanganan konflik antar penghuni di Gampong Keudah?
15	Dalam pembinaan penghuni UPTD Rusunawa Gampong Keudah apakah ada cara khusus yang dilakukan oleh pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah?

Orang yang diwawancarai: Penghuni Rusunawa Gampong Keudah

No	Daftar Pertanyaan Wawancara
1	Dari mana Bapak/ibu mendapatkan informasi tentang UPTD Rusunawa Gampong Keudah? Apa alasan Anda menjadi penghuni UPTD Rusunawa Gampong Keudah?
2	Apakah Bapak/Ibu tau tentang hak-hak dan kewajiban sebagai penghuni rusunawa?
3	Bagaimana fasilitas yang ada pada rusunawa Gampong Keudah ini?
4	Bagaimana kenyamanannya? apakah Bapak/Ibu ada terganggu dengan aktivitas para tetangga-tetangga yang ada disini?
5	Apakah ada akses layanan keamanan atau pengawasan rumah susun sewa di Gampong Keudah?
6	Apakah pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah telah memberikan pelayanan publik yang baik?
7	Apakah ada jenis bantuan teknis yang disediakan pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah kepada para penghuni UPTD Rusunawa Gampong Keudah jika dibutuhkan?
8	Dari yang Bapak/Ibu liat apa saja contoh pelanggaran yang sering para penghuni lakukan?
9	Pernahkah terjadi perselisihan antar penghuni? Apabila terjadi perselisihan apa tindakan dari pihak pengelola?
10	Apakah ada kelebihan ataupun kekurangan yang para penghuni UPTD Rusunawa Gampong Keudah rasakan ketika ingin mendapatkan layanan dari pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah?
11	Sebelum Bapak/Ibu menyewa rumah susun Apakah alat-alat rumah seperti kamar mandi, tempat tidur, wastafel pada dapur, dalam keadaan baik?
12	Pernakah terjadi kerusakan bangunan rumah susun sewa ini?
13	Apakah ada kelebihan ataupun kekurangan yang para penghuni UPTD Rusunawa Gampong Keudah rasakan ketika ingin mendapatkan layanan dari pihak pengelola UPTD Rusunawa Gampong Keudah?

Lampiran 4 Dokumentasi



Gambar 1. Wawancara dengan Kartini, Bidang Kasubag Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh



Gambar 2. Wawancara dengan Sri Wahyuni, Bidang Penghunian Rusunawa Gampong Keudah, Kota Banda Aceh



Gambar 3. Wawancara dengan Leni, Penghuni Rumah Susun Gampong Keudah Kota Banda Aceh





Gambar 4. Wawancara dengan Laila dan Yusniati, Penghuni Rumah Susun Gampong Keudah Kota Banda Aceh



Gambar 5. Penghuni rusunawa yang menjemur pakaian di realing besi



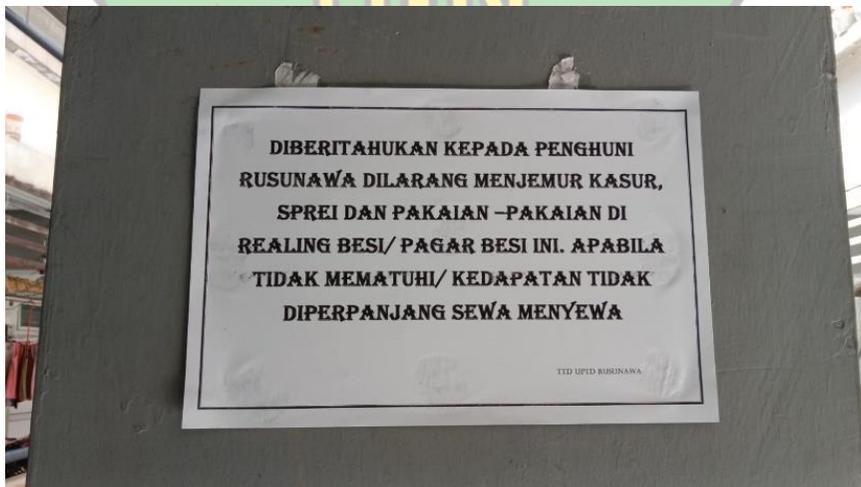
Gambar 6. Penghuni rusunawa yang menjemur pakaian di pagar besi



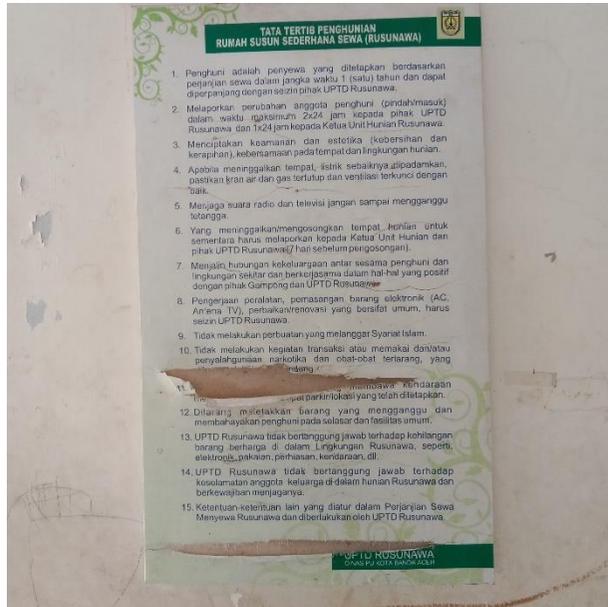
Gambar 7. Penghuni rusunawa yang meletakkan barang-barang di koridor di lantai 2



Gambar 8. Penghuni rusunawa yang meletakkan barang-barang di koridor di lantai 3



Gambar 9. Pemberitahuan larangan menjemur pakaian, kasur di realing besi dan pagar besi



Gambar 10. Tata tertib Penghunian Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh



Gambar 11. Penghuni rusunawa yang memarkirkan kendaraan dengan tidak rapi



Gambar 12. Penghuni rusunawa yang memarkirkan kendaraan sembarangan



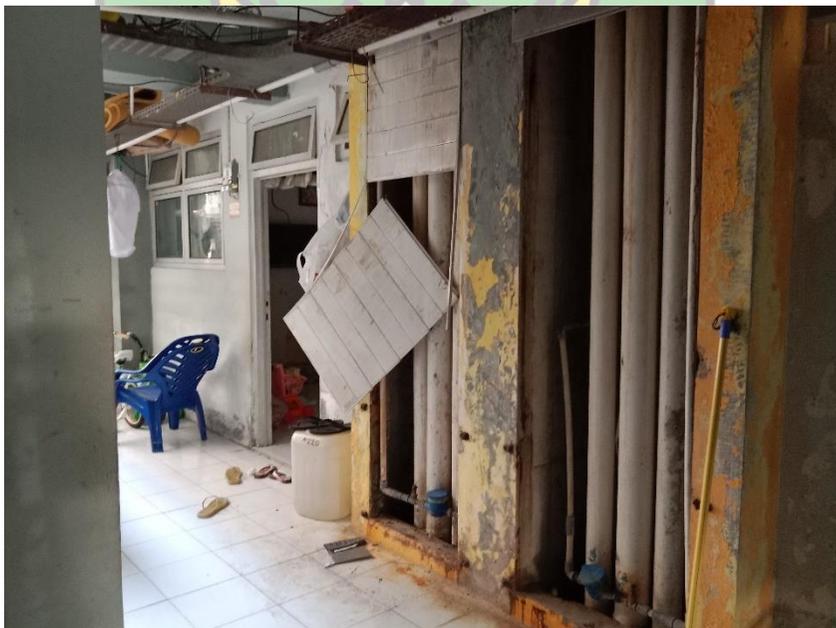
Gambar 13. Penghuni yang membuang sampah sembarangan disalurkan udara di Rumah Susun Sewa Gampong Keudah



Gambar 14. Retak kaca jendela milik penghuni



Gambar 15. Kerusakan pada pintu milik penghuni rusunawa akibat gangguan dari aktivitas penghuni



Gambar 16. Kerusakan pada pentup plafon karena sedang dalam proses perbaikan pada saluran pembuangan.



Gambar 17. Kantor UPTD Rusunawa Gampong Keudah dan Tempat Layanan Pengaduan.



Gambar 18. Suasana dilantai 1 Rusunawa Gampong Keudah Kota Banda Aceh.