

**PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEWA
DALAM PERSPEKTIF *MILK AL-DAULAH* DAN UU NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN
(Studi di Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota
Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan oleh :

FARAH PHOENNA
NIM. 210102130

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
TAHUN 2025 M/1446 H**

**PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEWA
DALAM PERSPEKTIF *MILK AL-DAULAH* DAN UU NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN
(Studi di Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, 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

Oleh:

FARAH PHOENNA
NIM. 210102130

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui untuk diuji/dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Husni Mubarrak, Lc., M.A.
NIP. 198204062006041003



Nahara Eriyanti, S.H.I., M.H.
NIP. 199102202023212035

**PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEWA
DALAM PERSPEKTIF MILK AL-DAULAH DAN UU NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN
(Studi di Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota
Banda Aceh)**

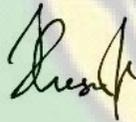
SKRIPSI

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

Pada Hari/Tanggal: 14 April 2025 M
15 Syawal 1446 H

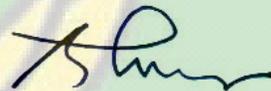
Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua



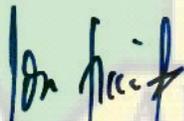
Prof. Dr. Husni Mubarak, Lc., M.A.
NIP. 198204062006041003

Sekretaris



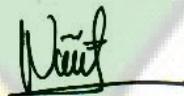
Nahara Eriyanti, S.H.I., M.H.
NIP. 197511012007012027

Penguji I



Dr. Ida Friatna, M.Ag.
NIP. 197705052006042010

Penguji II



Nurul Fithria, M.Ag.
NIP. 198805252020122014

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. Syeikh 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 : Farah Phoenna
NIM : 210102130
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
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, 7 Maret 2025

Yang Menyatakan,




Farah Phoenna
NIM. 210102130

ABSTRAK

Nama : Farah Phoenna
NIM : 210102130
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Pemanfaatan Rumah Susun Sewa dalam Perspektif *Milk Al-daulah* dan UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Studi di Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)
Tanggal Sidang : 14 April 2025
Tebal Skripsi : 106 Halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. Husni Mubarak, Lc., M.A.
Pembimbing II : Nahara Eriyanti, S.H.I., M.H.
Kata Kunci : Pemanfaatan, Rumah Susun, *Milk Al-Daulah*

Rumah susun sewa Gampong Lampulo merupakan salah satu harta milik negara yang harus dimanfaatkan secara maksimal untuk kepentingan umum, terutama bagi nelayan dan pelaku perikanan prasejahtera. Namun, penggunaan bangunan rusunawa seringkali tidak sesuai dengan tujuan awal peruntukannya. Padahal fasilitas ini dirancang untuk memberikan perlindungan bagi nelayan, khususnya bagi anak buah kapal agar dapat memperoleh tempat tinggal yang layak huni dalam wilayah besar kota Banda Aceh. Permasalahan yang menjadi objek kajian yaitu bagaimana penentuan penyewa yang dilakukan oleh pihak pengelola untuk memastikan kesesuaian peruntukan bangunan rusunawa, kedua bagaimana tindakan hukum terhadap penyewaan dan pemanfaatan bangunan rusunawa untuk pihak yang sesuai ketentuan legalitas, dan ketiga bagaimana tinjauan *milk al-daulah* dan UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun terhadap pemanfaatan rusunawa di Gampong Lampulo. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, dan jenis penelitian deskriptif, serta teknik pengumpulan data melalui wawancara dan observasi. Dari hasil penelitian, penentuan penyewa dilakukan oleh pihak pengelola dari Dinas Perikanan dan Kelautan Aceh sesuai dengan ketentuan dan kriteria penghuni yaitu nelayan yang berdomisili di Lampulo, Penanganan penyalahgunaan peruntukan dan fasilitas rusunawa yang dilakukan oleh pihak pengelola melalui pemberian peringatan sebanyak 3 kali, mediasi, pencabutan hak sewa, dan pengaduan ke aparat hukum. Pemanfaatan rusunawa oleh Dinas Kelautan dan Perikanan Aceh masih belum sepenuhnya selaras dengan konsep *milk al-daulah*, karena masih ada ketidaksesuaian dalam peruntukan yang tidak sepenuhnya sejalan dengan aspek legalitas bagi para penghuni. Oleh karena itu, pengelola rusunawa perlu memperketat pengawasan serta melakukan evaluasi menyeluruh dalam pengelolaan dan pemanfaatannya bagi penghuni rusunawa Gampong Lampulo.

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 **“Pemanfaatan Rumah Susun Sewa dalam Perspektif *Milk Al-daulah* dan UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Studi di Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, 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. Bapak Prof. Dr. Husni Mubarrak, Lc., M.A. selaku pembimbing I dan Ibu Nahara Eriyanti, S.H.I., M.H. selaku pembimbing II, yang telah banyak membantu, meluang waktunya dan memberikan bimbingan yang terbaik, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan. Serta Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M. Ag selaku dosen mata kuliah metodologi penelitian hukum yang telah mengarahkan penulis dari awal penelitian ini.
2. Bapak Prof Dr. Kamaruzzaman, S.Ag., M. Sh. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-raniry beserta seluruh stafnya.

3. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Bapak Dr. Iur Chairul Fahmi, M.A dan seluruh staf prodi Hukum Ekonomi Syari'ah. Serta Kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum Uin Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Teristimewa dan setulus-tulusnya penulis persembahkan kepada kedua orangtua yang sangat berjasa dalam hidup penulis, yang sangat penulis cintai dan sayangi yang tak pernah tertandingi dan tergantikan Ayahanda Nasrullah dan Ibunda Marlina yang selalu memberikan motivasi, menjadi sandaran dan tempat berkeluh kesah, selalu mengirim cinta, kasih sayang dan doa kepada penulis. Serta adik penulis Fatih Ilham yang selalu memberikan semangat ketika penulis bimbingan dan seluruh keluarga yang selalu *mensupport* serta memberikan dukungan dan senantiasa mendoakan perjuangan penulis selama ini.
5. Kepada sahabat terbaik penulis yang telah membantu, menyemangati penulis, mendoakan, walau kita dipisahkan oleh jarak, terimakasih karena selalu ada untuk penulis, yaitu Rauzatul Jannah A, Nada Faradisa, Jihan Alifah, Suci Maqhfirah, Aura Adilla. Serta kepada Salma, Nabila Ramadhani, Nauratul Faizah, Lia Ul Husna, Zulfayana Amalia, Rizka Nadia, Noviana, Dina Keumala Sari, Melisa Nabila, Khairunnisak, dan Dhia Marjani atas bantuan dan dukungan yang tak tergantikan selama masa perkuliahan dan masa persiapan skripsi. Penulis juga sampaikan ribuan kata semangat dan terimakasih kepada seluruh teman-teman Hukum Ekonomi Syari'ah leting 21 atas kebersamaan, semangat, dan dukungan. Terima kasih telah menjadi bagian penting dalam perjalanan S.H ini.
6. Kepada seluruh pihak yang terlibat dalam wawancara yaitu pihak pengelola dan penghuni Rumah Susun Sewa Lampulo yang telah membantu penulis untuk memberikan izin dan informasi pada saat penelitian dilakukan.

7. *Last but not least*, Terimakasih kepada sosok wanita sederhana yang memiliki Impian besar. Namun terkadang sulit dimengerti isi kepalanya, yaitu penulis sendiri, Farah Phoenna. Terima kasih telah berusaha meyakinkan dan menguatkan diri, bahwa kamu mampu menyelesaikan perjalanan studi ini sampai selesai. Teruslah mencintai dirimu sendiri dan temukan kebahagiaan dalam setiap langkahmu, Faphoe. Jangan pernah abaikan segala usaha dan doa yang telah kamu panjatkan dengan sungguh-sungguh. Allah telah menyiapkan jalan terbaik untuk hidupmu. Semoga setiap kebaikan senantiasa menyertai langkahmu, dan semoga Allah meridhai setiap perjalananmu serta melindungimu dalam kasih-Nya. Aamiin. Sekali lagi terima kasih telah bertahan dan kuat dalam menghadapi berbagai tantangan, ketakutan, dan banyak tangisan. *Thank you for being gentlr for yourself, and I'm proud of you, Poo!*

Besar harapan agar penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi kita semua, semoga Allah membalas setiap kebaikan dan dukungan yang diberikan kepada penulis dengan balasan yang sebaik-baiknya. Amin ya Rabb al-'alamin.

Akhir dari tulisan ini penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini terdapat kendala dan kekurangan dan juga jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis berharap adanya kritis, saran serta ulasan yang membangun, mengingat tidak akan ada perubahan dan kemajuan tanpa adanya sarang yang membangun.

Banda Aceh, 7 Maret 2025
Yang menyatakan,

Farah Phoenna
NIM. 210102130

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	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Śa'	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	Hamz ah	,	Apostro f
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 sama dengan bahasa Indonesia, yang mana terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a) Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b) Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف = *kaifa*,

هول = *haulā*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ ا	<i>Fathah dan alifatau ya</i>	Ā
◌ِ ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
◌ُ و	<i>Dammah danwau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيْلَ = *qīla*

يَقُوْلُ = *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikutioleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikandengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ - *raud ah al-atfāl*

الْمَدِيْنَةُ الْمُنَوَّرَةُ - *al-Madīnah al-Munawwarah*

طَلْحَةُ - *ṭalḥah*

5. Syaddah (Tasydīd)

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

Contoh:

رَبَّنَا - *rabbanā* نَزَّلَ - *nazzala*

الْبِرُّ - *al-birr* الْحَجَّ - *al-ḥajj*

نُعَمُّ - *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 /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang 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	اَسَيِّدَةٌ	-as-sayyidatu
اَشْمَسُ	-asy-syamsu	اَلْقَلَمُ	-al-qalamu
اَلْبَيْعُ	-al-badī'u	اَلخَلَالُ	-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 *alīf*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna	لَأَنْوَ	-an-nau'
شَيْئِي	-syai'un	إِنَّ	-inna
أَمْرٌ	-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:

وَإِنَّا لَهُ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	- <i>Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn</i>
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	- <i>Wa innalāha lahuwa khairurrāziqīn</i> - <i>Fa auf al-kaila wa al-mīzān</i>
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	- <i>Fa auful-kaila wal- mīzān</i> - <i>Ibrāhīm al-Khalīl</i> - <i>Ibrāhīmul Khalīl</i>
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	- <i>Bismillāhi majrahā wa mursāh</i> - <i>Wa lillāhi ‘ala an-nāsi hijju al-baiti</i> - <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 بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ	- <i>Inna awwala baitin wuḍ i ‘a linnāsi</i>
لِلَّذِي بَنَىٰ مَبَارَكًا	- <i>lallaḏī bibakkata mubārakkan</i>
شَهْرٍ 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 -*Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn*
-*Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn*

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.

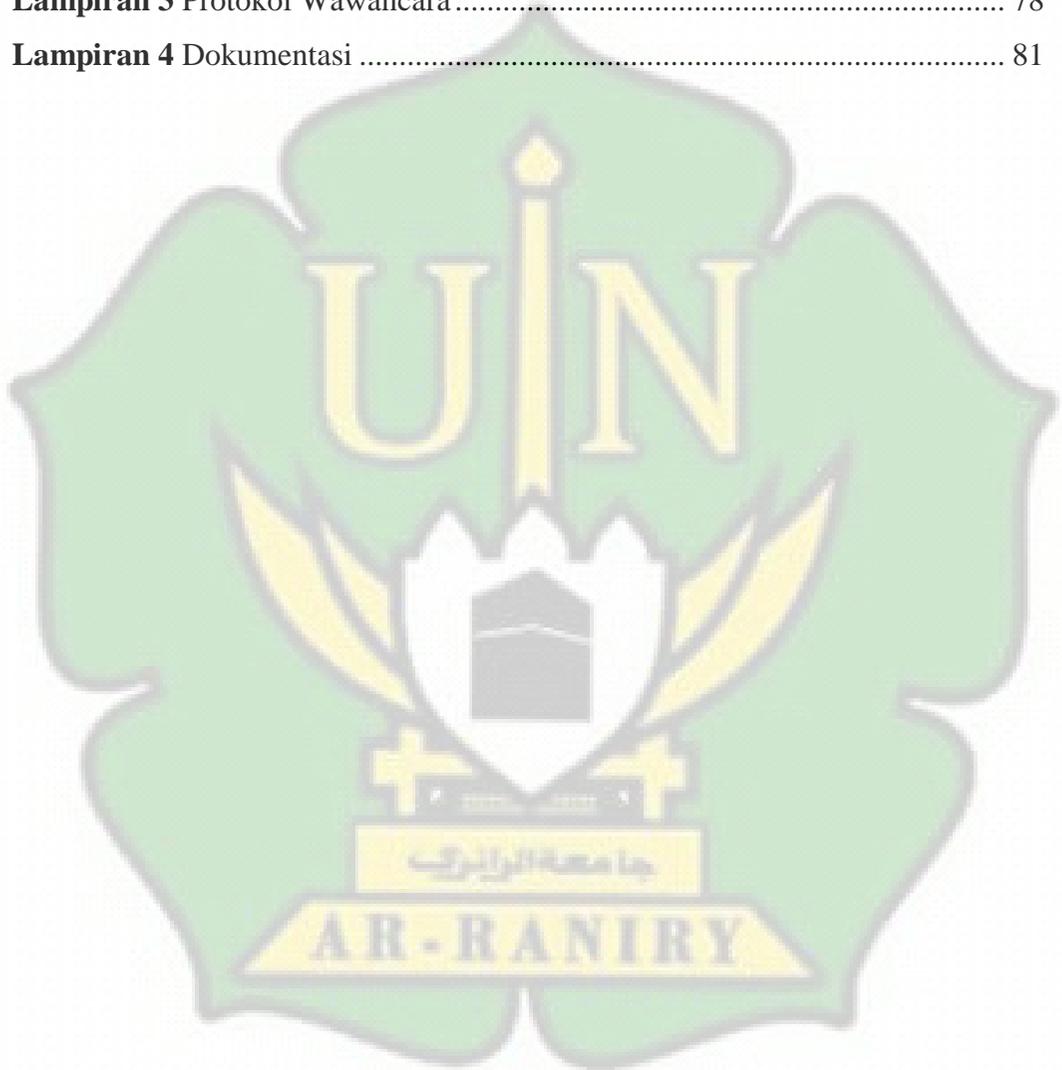
DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Biaya Sewa Unit Pada Rusunawa Lampulo	50
---	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi	76
Lampiran 2 Surat Permohonan Melakukan Penelitian	77
Lampiran 3 Protokol Wawancara	78
Lampiran 4 Dokumentasi	81



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Permasalahan Penelitian	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Penjelasan Istilah	10
E. Kajian Pustaka	12
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Pembahasan.....	22
BAB DUA KONSEP MILK AL-DAULAH DAN _Toc196440167UU	
NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.....	24
A. Penggunaan dan pemanfaatan Rusunawa dalam konsep <i>Milk Al-Daulah</i>	24
1. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Milk Al-Daulah</i>	24
2. Bentuk-bentuk <i>Milk Al-Daulah</i> dan Pemanfaatannya.....	30
3. Pendapat Ulama tentang Pemanfaatan <i>milk al-daulah</i>	33
B. Ketentuan Penggunaan dan Pemanfaaaatan Rumah Susun Sewa Menurut UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	36
4. Pengertian Rumah Susun Sewa Menurut Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011	36

5. Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Rusunawa dan Legalitasnya	41
6. Ketentuan Pengelolaan untuk Pemanfaatan Rusunawa	43
BAB TIGA PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN SEWA DALAM PERSPEKTIF MILK AL-DAULAH DAN UU NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN	47
A. Gambaran Umum Lokasi Rumah Susun Sewa Gampong Lampulo	47
B. Syarat Yang Ditetapkan Oleh Pihak Pengelola Kepada Penyewa Guna Memastikan Bangunan Digunakan Sesuai Peruntukannya	53
C. Tindakan Hukum Terhadap Penyewaan dan Pemanfaatan Bangunan Rusunawa Untuk Pihak Yang Melanggar Ketentuan Legalitas.....	59
D. Tinjauan <i>Milk Al-Daulah</i> Terhadap Pemanfaatan Rusunawa di Gampong Lampulo.....	64
BAB EMPAT PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	70

BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah sebagai kebutuhan prioritas yang sangat diperlukan sebagai tempat untuk berlindung dan bernaung. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga objek investasi yang dapat dilakukan pemiliknya. Semakin tinggi kemampuan finansial seseorang maka semakin luas dan megah rumah yang dimilikinya, demikian juga sebaliknya, semakin lemah kemampuan ekonomi maka akan semakin kecil dan sederhana rumah yang dimilikinya. Bahkan sebagian kalangan tertentu tidak memiliki rumah, disebabkan kemampuan finansial yang terbatas, baik untuk membeli tanah sebagai pertapakan bangunan rumah dan juga kemampuan membeli material bangunan serta biaya pembangunannya. Alternatif sebagian masyarakat untuk memiliki tempat tinggal melalui penyewaan rumah milik orang lain dengan berbagai tipe dan tarif sewa. Namun, ada juga yang tidak mampu menyewa rumah sehingga mencari jalan lain, yaitu dengan menyewa rumah susun sewa yang harganya jauh lebih murah dibanding rumah sewa.

Kepemilikan negara harus diperuntukkan bagi kepentingan bersama, sehingga negara maupun masyarakat dapat memanfaatkannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Rumah susun sewa termasuk dalam kategori *milk al-daulah*, sehingga masyarakat yang memanfaatkan harta tersebut tidak boleh merusak, berlaku sewenang-wenang dengan melanggar hak orang lain, dan tidak mengklaimnya sebagai milik pribadi dengan melarang orang lain untuk menggunakannya.

Secara konsep, *milk al-daulah* merupakan jenis harta tidak sepenuhnya dapat diklasifikasikan ke dalam kategori harta milik umum (*milk al-ammah*), akan tetapi dalam beberapa keadaan dapat diklasifikasikan sebagai harta kepemilikan individu (*milk al-fardiyyah*), artinya kepemilikan negara pada dasarnya adalah bagian dari harta milik umum, namun hak pengelolaannya

menjadi tanggung jawab dan wewenang pemerintah. Walaupun demikian, pemerintah dapat menguasai *milk al-daulah* karena rakyat memiliki hak dalam suatu negara, sementara pengelolaannya tetap berada ditangan pemerintah.¹ Harta tersebut dimanfaatkan khususnya bagi pihak-pihak yang diberi wewenang oleh negara dan memiliki kemampuan untuk mengurus serta mengelola kepentingan negara, termasuk Pembangunan infrastruktur seperti pembangunan gedung pemerintah, yayasan, dan LSM yang bergerak dalam bidang kemanusiaan.

Dalam literatur fiqh mu'amalah, *milk al-daulah* dimanfaatkan oleh khalayak umum dan ditujukan untuk kepentingan serta kemaslahatan bersama. Oleh karena itu, harta dapat diakses oleh negara dan masyarakat sebagai bagian dari kepentingan publik. Secara spesifik Imam Maliki menegaskan bahwa pemanfaatan tanah milik negara yang bersifat kepemilikan tidak boleh dilakukan secara pribadi maupun oleh kelompok tertentu. Namun harus digunakan untuk kepentingan umum, dan memerlukan izin dari pemerintah untuk memanfaatkannya. Seperti berdagang di sisi jalan, yang akan menimbulkan penyempitan jalan, membuat jalan terlihat kurang tertib, dan menimbulkan kecelakaan lalu lintas seperti rawan kecelakaan yang akan membahayakan orang lain.²

Menurut Imam Ahmad bin Hanbal menyatakan bahwa pemanfaatan atas tanah negara tidak dapat dijadikan oleh seseorang sebagai harta milik pribadi karena harus dikelola oleh negara, yang tidak boleh di telantarkan dan digunakan untuk kepentingan umum. Artinya tanah milik negara harus dimanfaatkan dan diberdayakan untuk kepentingan bersama, dan digunakan dengan persetujuan dari pemerintah.³

¹ Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan Dalam Islam", *Jurnal Ushuluddin*, (Fakultas Ushuluddin UIN Sulthan Syarif Kasim, Vol. XVIII Edisi 2012), No. 2, hlm. 156.

² Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 21.

³ Mahli Ismail, *Fikih Hak Milik Atas tanah Negara*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2013), hlm. 37.

Menurut Al-Kailani, pemanfaatan tanah milik negara dilakukan melalui penguasaan pemerintah sesuai hukum syar'i, yang akan menuntut adanya kesempatan seluruh pihak secara umum atau personal untuk menggunakan tanah milik negara.⁴ Al-Kailani juga menekankan pentingnya menjaga hak-hak masyarakat dalam pemanfaatan tanah milik negara. Keterkaitan *milk al-daulah* sebagai kepemilikan negara tidak terlepas dari nilai guna benda-benda yang ada bagi kebutuhan setiap orang tanpa diskriminatif dan memang ditujukan untuk kesejahteraan sosial.⁵

Pemanfaatan *milk al-daulah* yang dilakukan oleh pemerintah dengan mendirikan rumah susun sewa menunjukkan upaya dalam menyediakan perumahan yang terjangkau dan layak, serta penggunaan aset negara yang efisien untuk kepentingan sosial. Namun hal tersebut tak luput dengan ketentuan Hak Guna Bangunan (HGB) yang diperlukan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penghuni rumah susun sewa. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, hak guna bangunan diatur dalam beberapa peraturan seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, dikenal dengan berbagai hak atas tanah yang dapat diberikan kepada setiap orang, baik secara perorangan maupun bersama dengan orang lain dan badan hukum. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri dalam jangka waktu tertentu. Syarat subjek yang berhak atas hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum positif dan berkedudukan di dalam wilayah hukum Indonesia. Pemanfaatan dan penggunaan tanah memiliki kesesuaian peruntukan dan persyaratan

⁴ Agustri, *Fiqih Muamalah (Konsep-Konsep Dasar dan Aplikasinya dalam Bermu'amalah)*, (Yogyakarta: Samudra Biru, 2020), hlm. 171.

⁵ Abdullah Abdul Husein At-Tariq, *Ekonomi Islam, Prinsip Dasar, dan Tujuan*, (Terj: M. Irfan Sofwani), Yogyakarta: Magistra Insania, 2004, hlm. 58.

sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian hak guna bangunannya.⁶

Dalam memperoleh hak guna bangunan, masyarakat harus memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terlebih dahulu. Pemegang SHGB dapat memanfaatkan hak guna bangunan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan (HGB) diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut atau perpanjangannya.⁷

Menurut ketentuan Undang-undang Agraria, pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan status hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸ Pemberian hak pengelolaan di wilayah perairan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diterbitkan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang kelautan dan perikanan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁹

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pemanfaatan rumah susun dapat dilakukan dalam bentuk penggunaan, kepemilikan dan pengelolaan. Pengelolaan dilakukan oleh pengelola rusunawa yang mempunyai hak untuk mengelola aset dan operasional rusunawa. Hak pengelolaan adalah hak penguasaan oleh negara yang sebagian kewenangannya dialihkan kepada pemegang hak untuk melaksanakannya. Dengan pelimpahan sebagian kewenangan, maka pemegang hak pengelolaan dapat memberikan hak

⁶ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Depok: Kencana), 2017, hlm. 79.

⁷ Wisnu Murtopo, dkk, *keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Pemegang Sertifikat Hijau*, (Jawa Barat: CV. Adanu Abimata), 2024, hlm. 42-46.

⁸ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021*, (Jakarta: Pemerintah Pusat), 2021, hlm. 22-44.

⁹ *Ibid.*, hlm. 25.

guna bangunan kepada pihak ketiga dengan suatu perjanjian tertulis. Pihak ketiga atau pihak penerima bantuan rumah susun sewa yang diharapkan tidak mengabaikan harta dan kewenangannya selama menjadi pihak penerima rumah susun, disebabkan banyaknya masyarakat lain yang membutuhkan rumah tersebut. Tindakan ini telah secara langsung dapat bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tentang pemanfaatan rumah susun.¹⁰

Pemerintah Kota Banda Aceh telah membangun sebuah bangunan rumah susun yang terletak di Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh yang biasa disebut Rusunawa (rumah susun sederhana sewa). Pembangunan rusunawa ini sebagai upaya pemerintah untuk memberikan akses kepada masyarakat prasejahtera dari kalangan nelayan yang tidak memiliki tempat tinggal yang layak sehingga harus difasilitasi oleh pemerintah, dalam hal ini dikhususkan kepada masyarakat nelayan dan pelaku perikanan Gampong Lampulo. Alasan utama peruntukan rusunawa bagi masyarakat nelayan dan pelaku perikanan adalah untuk menyediakan tempat tinggal yang layak. Masyarakat sekitaran pesisir seringkali berada dalam kondisi ekonomi yang sulit, sehingga tidak mudah bagi mereka untuk memiliki atau menyewa rumah secara personal. Selain faktor tempat tinggal dan ekonomi, dengan adanya rusunawa dapat memberikan manfaat lain dalam hal terjaminnya keamanan, fasilitas yang memadai, dan kemudahan nelayan untuk mengakses tempat kerja, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dalam kelangsungan aktivitas perikanan di Gampong Lampulo. Oleh karena itu, masyarakat yang berhak menyewa rusunawa hanya warga sekitar Lampulo yang berprofesi sebagai nelayan dan pelaku usaha perikanan seperti pembudidaya ikan, penjual ikan,

¹⁰ Muhammad Maulana, "Penyebab Terlantar dan Rusaknya Rumah Bantuan Korban Tsunami Aceh dan Tinjauan Dalam Hukum Islam", *Ar-Raniry, Internasional Journal of Islamic Studies*, Vol. 6, No. 2, 2019, hlm. 141.

pengolah hasil perikanan, dan pekerjaan lain terkait perikanan yang kekurangan dan berpenghasilan rendah.¹¹

Dalam memastikan penyewa atau pengguna rusunawa berprofesi sebagai nelayan, maka pihak pengelola akan meminta kepada calon penyewa beberapa persyaratan yang harus dipenuhi pada saat registrasi rumah susun sewa. Pihak pengelola akan meminta kepada calon penyewa untuk menunjukkan dokumen identitas yang sah, berupa KTP, KK, dan identitas lainnya untuk memastikan bahwa penyewa merupakan masyarakat Gampong Lampulo yang berprofesi nelayan dan pelaku perikanan. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa penyewa memiliki kualifikasi yang sesuai dengan kriteria peruntukan rusunawa. Pihak pengelola melakukan proses identifikasi calon penyewa dengan menanyakan secara langsung mengenai tempat tinggal sebelumnya dan profesi nelayan tersebut sebagai anak buah *boat* atau memiliki *boat* sendiri namun tidak mempunyai rumah. Selain menanyakan secara langsung, pihak pengelola juga melakukan penilaian kondisi ekonomi dan sosial nelayan mencakup kemampuan untuk membayar sewa atau biaya lainnya.¹²

Pihak pengelola rusunawa mengidentifikasi kebutuhan pihak nelayan terhadap unit-unit yang disediakan dengan membedakan harga sewa setiap lantai yang diberikan kepada penyewa. Penyewaan satuan rumah susun sewa dimulai dari lantai 2 sampai lantai 4 yang seluruhnya berjumlah 48 kamar, pada setiap lantai memiliki 16 kamar. Tarif sewa dibuka mulai dari lantai 2 dengan harga Rp 335.000, lantai 3 dengan harga Rp 310.000, dan lantai 4 dengan harga Rp 285.000. Pihak pengelola tidak menyediakan lantai 1 karena akan digunakan untuk aula, basement, tempat kegiatan-kegiatan agama, dan ruangan untuk memenuhi berbagai kebutuhan selain sewa. Perbedaan harga sewa antar lantai dapat disebabkan oleh beberapa faktor seperti, kondisi dan lokasi kamar yang

¹¹ Hasil Wawancara dengan Supatris, Koordinator Rumah Susun Sewa Gampong Lampulo, Kota Banda Aceh, pada Tanggal 2 April 2024.

¹² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Perlindungan Dan Pemberdayaan Nelayan, Pembudi Daya Ikan, Dan Petambak Garam.

strategis, fasilitas yang lebih baik, dan permintaan pasar yang kian banyak diminati sehingga harga semakin tinggi seiring dengan tingkat lantai yang semakin rendah. Sebelum pihak nelayan menyewa rusunawa, mereka akan diberikan informasi mengenai persyaratan dan peraturan yang ditentukan. Pengelola akan memastikan bahwa setiap pengguna rusunawa mematuhi peraturan dan penggunaan fasilitas yang berlaku. Jika terjadi pelanggaran, pengelola rusunawa akan mengambil tindakan dengan memberikan surat pernyataan kepada nelayan yang tidak mematuhi peraturan.¹³ Karena murah nya tarif sewa yang diberikan oleh pengelola, memicu kalangan masyarakat umum untuk menyewa rumah susun tersebut juga, sehingga proses pengidentifikasi belum tampak sempurna karena banyaknya pemberian sewa yang belum sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan pada rusunawa gampong lampulo yaitu dikhususkan kepada masyarakat nelayan yang tidak memiliki rumah. Sehingga dari kondisi ini, nelayan yang sebenarnya menjadi target penerima manfaat rusunawa mengalami kesulitan dalam mendapatkan unit hunian karena telah terisi oleh penyewa dari kalangan masyarakat umum dan adanya kelalaian dari pihak pengelola sendiri. Salah satu kasus yang terjadi adalah Ketika seorang penghuni yang membawa istri keduanya untuk menginap tanpa sepengetahuan istri pertama maupun pihak pengelola. Hal ini memicu pertengkaran hebat antara penghuni dan istri pertamanya, sehingga mengganggu aktivitas penghuni lainnya.

Untuk memastikan seluruh fasilitas dapat digunakan dengan standar yang berlaku, pihak pengelola hanya memberikan unit kosong kepada pihak penyewa tanpa menyediakan fasilitas dalam unit kamar, sehingga penyewa harus menyediakan dan memelihara fasilitas dalam unit masing-masing. Pelayanan lain yang diberikan oleh pihak pengelola berupa penyediaan tempat parkir, musalla, petugas kebersihan, petugas keamanan dan beberapa ruangan

¹³ Hasil Wawancara dengan Supatris, Koordinator Rumah Susun Sewa Gampong Lampulo, Kota Banda Aceh, Pada Tanggal 2 April 2024.

lainnya yang terletak di lantai 1. Namun, saat ini ruangan-ruangan yang terletak dilantai 1 seharusnya digunakan untuk aula, basement, dan kegiatan agama lainnya tidak dimanfaatkan dengan baik, terlihat dari banyaknya ruangan yang terbengkalai dan tidak adanya perawatan fasilitas yang memadai sehingga masyarakat memanfaatkan ruangan-ruangan tersebut untuk dijadikan gudang.

Pemerintah Kota Banda Aceh baru saja memberikan hak pengelolaan rusunawa kepada Dinas Kelautan dan Perikanan Aceh kurang lebih sebulan yang lalu, sehingga belum ada sosialisasi yang diberikan kepada penghuni rusunawa. Namun pihak pengelola akan memberikan sosialisasi terhadap ketertiban, perubahan sewa kamar, pemanfaatan fasilitas yang diberikan, pemeliharaan dan kebersihan lingkungan rusunawa terhadap penghuni rusunawa. Dalam konteks penghuni rusunawa, pihak pengelola belum secara khusus memberikan perlindungan hukum kepada penghuninya, baik dalam penggunaan fasilitas yang telah diberikan maupun yang akan diberikan kepada penyewa. Penghuni rusunawa diberlakukan sama seperti masyarakat Lampulo pada umumnya, pihak pengelola hanya memberikan kewajiban kepada penghuni untuk membayar sewa kamar setiap bulannya. Sehingga penghuni tidak memiliki hak dan kewajiban tertulis yang menunjukkan belum adanya ketentuan hukum yang berlaku khusus terhadap penghuni rusunawa.¹⁴

Melalui adanya tindakan pengawasan dari pihak pengelola dan terpenuhinya fasilitas yang didapatkan seperti petugas keamanan dan petugas kebersihan, pihak pengelola dan pemerintah Kota Banda Aceh berupaya untuk menjaga keamanan dan kenyamanan lingkungan hunian tersebut. Dengan demikian, pemanfaatan rusunawa yang didapat oleh penghuni melibatkan upaya dari pihak pengelola untuk memastikan keamanan dan kenyamanan penghuni serta pemeliharaan fasilitas yang optimal. Dengan adanya upaya pemanfaatan

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Supatris, Koordinator Rumah Susun Sewa Gampong Lampulo, Kota Banda Aceh, pada Tanggal 2 April 2024.

dan pemeliharaan fasilitas yang dilakukan oleh pihak pengelola dan pemerintah, diharapkan rumah susun Gampong Lampulo dapat terus memberikan perlindungan atas pemanfaatan hunian rusunawa yang aman, nyaman dan terjaga dengan baik bagi semua penghuninya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, jelas permasalahan pada penggunaan dan pemanfaatan terhadap hak guna bangunan pada satuan rumah susun khususnya di Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh masih memiliki masalah yang cenderung kompleks. Sehingga urgen untuk dikaji lebih objektif dan sistematis dengan judul skripsi yaitu ***“Penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa dalam perspektif milk al-daulah dan UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Penelitian Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)”***.

B. Rumusan Permasalahan Penelitian

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

1. Bagaimana syarat yang ditetapkan oleh pihak pengelola kepada penyewa guna memastikan bangunan digunakan sesuai peruntukannya?
2. Bagaimana tindakan hukum terhadap penyewaan dan pemanfaatan bangunan rusunawa untuk pihak yang melanggar ketentuan legalitas?
3. Bagaimana tinjauan *milk al-daulah* terhadap pemanfaatan rusunawa di Gampong Lampulo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka yang akan menjadi tujuan penelitian adalah:

1. Untuk menganalisis syarat yang ditetapkan oleh pihak pengelola kepada penyewa guna memastikan bangunan digunakan sesuai peruntukannya

2. Untuk mengetahui tindakan hukum terhadap penyewaan dan pemanfaatan bangunan rusunawa untuk pihak yang melanggar ketentuan legalitas
3. Untuk mengetahui tinjauan *milik al-daulah* terhadap pemanfaatan rusunawa di Gampong Lampulo.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah merupakan bagian penting dalam sebuah penelitian, yaitu uraian mengenai makna setiap kata kunci yang terdapat dalam judul dan focus penelitian, sesuai dengan maksud serta pemahaman peneliti. Penjelasan ini bertujuan untuk menghindari kebingungan atau kesalahpahaman serta mempermudah pemahaman terhadap istilah-istilah yang mungkin kurang umum atau memiliki makna khusus dalam penelitian. Dengan adanya penjelasan istilah diharapkan agar tidak terjadi kebingungan atau kesalahpahaman dan memudahkan dalam pemahaman istilah-istilah yang mungkin tidak umum atau memiliki arti yang dalam penelitian. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Pemanfaatan

Pemanfaatan berarti proses, cara, perbuatan memanfaatkan,¹⁵ atau perbuatan menjadikan sesuatu yang ada menjadi bermanfaat untuk memperoleh yang lebih baik dan lebih bernilai. Pemanfaatan dapat diartikan sebagai upaya masyarakat dalam menggunakan sesuatu secara optimal agar menghasilkan keuntungan.

Dalam penelitian ini pemanfaatan yang dimaksud merupakan salah satu cara untuk menggunakan dan mengoptimalkan aset negara atau barang milik negara bagi masyarakat yang dilakukan dengan tertib sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

2. Rumah Susun

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.¹⁶

Adapun rumah susun yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebuah bangunan bertingkat yang disediakan oleh pemerintah guna untuk membantu masyarakat nelayan Gampong Lampulo yang kekurangan dalam segi ekonomi sehingga mendapatkan tempat tinggal yang layak dan pemanfaatan fasilitas yang telah disediakan dengan optimal.

3. *Milk Al-daulah*

Al-milk merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui dan menjadikannya memiliki kekuasaan khusus terhadap harta tersebut, kecuali adanya halangan syara'. Sehingga benda yang dikhususkan kepada seseorang sepenuhnya berada dalam penguasaannya dan orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya.¹⁷

Sedangkan *milk al-daulah* adalah kekayaan negara sebagai harta umum yang wewenang pengelolaan dan hak atas penguasaan atas harta tersebut sepenuhnya milik negara.

Adapun *milk al-daulah* yang penulis maksudkan dalam penelitian ini adalah konsep yang dijadikan sebagai dasar analisis dalam kajian pemanfaatan rusunawa Gampong Lampulo sebagai alternatif bagi

¹⁶ Republik Indonesia, *Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Pasal 1 Ayat (1)*, Hlm 2.

¹⁷ Ridwan Nurdin, Keabsahan Pendapatan Pada Tanah Milik Negara dalam Perspektif *Milk Al-daulah* (Study Kasus Pemanfaatan Tanggul Irigasi Untuk Tempat Usaha di Mukim Tungkop), *Jurnal Al-Mudharabah*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 15.

masyarakat nelayan yang memiliki pendapatan rendah dan tidak memiliki penghasilan yang cukup untuk menyewa rumah.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan kumpulan dari berbagai teori yang diperoleh dari berbagai sumber, yang berisi referensi dalam sebuah penelitian. Kajian pustaka merupakan faktor penting yang harus disertakan dalam sebuah karya tulis ilmiah. Kajian pustaka diperlukan agar penelitian yang dilakukan mempunyai dasar yang kokoh dan mencirikan bahwa penelitian tersebut merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data.

Penelitian ini membahas tentang “Penggunaan dan Pemanfaatan Rumah Susun Sewa Dalam Perspektif *milk al-daulah* dan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Penelitian Rumah Susun Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh)”. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menemukan beberapa jurnal dan karya ilmiah lain yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan pada objek penelitian. Berikut penulis paparkan beberapa penelitian yang memiliki keterkaitan dengan riset yang peneliti lakukan dan jelaskan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian lainnya yaitu sebagai berikut:

Pertama, “*Implementasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Jeneponto Perspektif Siyasa Dusturiyah*” yang diteliti oleh Nur Wahdaniar pada Tahun 2023. Skripsi ini mengkaji bagaimana pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Jeneponto, bagaimana pemanfaatan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Jeneponto, dan tinjauan *siyasa dusturiyah* terhadap pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Jenepoto. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu pengelolaan rumah susun sederhana sewa lebih meningkatkan kinerja pelayanan, pemeliharaan dan

perawatan khususnya mengenai perawatan bangunan dan kebersihan sekitaran rumah susun sederhana sewa demi kenyamanan para penghuni rumah susun.¹⁸

Persamaan riset ini dengan penelitian sebelumnya mengenai posisi rumah susun sewa yang diberikan pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tempat tinggal berupa rumah susun. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus kajiannya dan juga konsep yang penulis gunakan. Penelitian sebelumnya menggunakan konsep *siyasah dusturiyah* yang menjelaskan hubungan antara masyarakat dan negara. Penulis menggunakan konsep *milk al-daulah* pada kajian penggunaan dan pemanfaatan dalam konteks rumah susun terhadap penghuni dan pengelola rumah susun.

Kedua, jurnal dengan judul “*Pola Pemanfaatan Fasilitas Umum Rumah Susun Sewa Pekunden*” yang diteliti oleh Taufiq Rizza Nuzuluddin dan Muhammad Bagus Amrulloh pada Tahun 2023. Hasil penelitian jurnal ini adalah rusunawa pekunden terdiri atas blok A, B, C, D, E, F, G, H dan I. Pada blok A, B, C, D, E merupakan zona untuk hunian warga rusunawa pekunden, blok F dan I merupakan zona publik berupa Masjid dan Taman Pekunden, zona semi publik adalah zona berupa lapangan olahraga, dan zona privat yaitu zona yang diperuntukkan bagi penghuni rusunawa pekunden berupa tempat parkir.¹⁹

Persamaan riset ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada fasilitas rusunawa yang menjadi prasarana umum untuk digunakan khususnya oleh penghuni rusunawa dan masyarakat yang berada disekitar rusunawa. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus kajian dan pendekatan teoritis yang penulis gunakan. Penelitian sebelumnya berfokus pada pola pemanfaatan fasilitas yang telah diberikan kepada penghuni rumah susun sewa pekunden dan menekankan landasan teoritis hukum perdata atau regulasi pada penelitian tersebut.

¹⁸ Nur Wardaniar, “Implementasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Jeneponto Perspektif Siyasah Dusturiyah”, *Skripsi*, (Makassar: Fakultas Syari’ah dan Hukum, UIN Alauddin, 2023)

¹⁹ Taufiq Rizza Nuzuluddin dan Muhammad Bagus Amrulloh, “Pola Pemanfaatan Fasilitas Umum Rumah Susun Sewa Pekunden”, *Jurnal of Architecture and Urbanism: Sarga*, Universitas Pandanaran, 2023.

Sedangkan penelitian penulis memfokuskan pada pemanfaatan dan penggunaan rumah susun secara umum, baik fasilitas yang sudah tersedia maupun fasilitas yang akan disediakan oleh pemerintah terhadap rumah susun, dengan menggunakan pendekatan yang lebih umum dalam konsep *milk al-daulah* dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Ketiga, “*Preferensi Pemanfaatan Ruang Publik di Rumah Susun Sewa Mariso di Makassar*” yang diteliti oleh Ratriana Said Bunawardi dan Burhanuddin Amin pada Tahun 2019. Hasil penelitian pada jurnal ini ditemukan bahwa penghuni berpenghasilan rendah lebih memilih untuk terlibat dalam interaksi sosial secara informal. Kegiatan pribadi tertentu dilakukan secara berkelompok penghuni sebagai bagian dari rutinitas sehari-hari mereka. Koridor yang didesain sebagai jalur penghubung antar unit hunian mendapat beban yang berlebih karena intervensi aktivitas pribadi. Sebaliknya, beberapa ruang komunal tampaknya ditinggalkan oleh karena berbagai alasan. Fenomena adanya kegiatan pribadi di ruang komunal telah menurunkan kualitas hunian, dan menjadi kawasan kumuh vertikal lainnya di dalam wilayah perkotaan.²⁰

Persamaan riset ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada pemanfaatan rusunawa bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus kajiannya, peneliti sebelumnya berfokus pada fasilitas rusunawa yang tidak dimanfaatkan, dan kurangnya fasilitas untuk melakukan kegiatan ekonomi, sehingga warga harus menggunakan ruang lain untuk kebutuhannya. Sedangkan penelitian penulis memfokuskan pendekatan dan konsep *milk al-daulah* pada kajian pemanfaatan dan penggunaan rumah susun sewa.

Keempat, “*Analisis Pemanfaatan dan Keberadaan Rusunawa di Bantaran Kali Code Kota Yogyakarta*” yang diteliti oleh Raden Prabowo Yoga

²⁰ Ratna Said Bunawardi dan Burhanuddin Amin, “Preferensi Pemanfaatan Ruang Publik di Rumah Susun Sewa Mariso di Makassar”, *Nasional Academic Journal of Architecture*, Universitas Islam Negeri Alauddin, 2019.

Pratama pada Tahun 2015. Hasil penelitian dari jurnal ini yaitu bahwa pemanfaatan rusunawa di Kota Yogyakarta lebih sebagai hunian sementara karena para penghuni memang belum memiliki tempat tinggal dan merasa terbebani secara ekonomi bila menyewa kontrakan maupun kos di Kota Yogyakarta. Selain itu masyarakat di sekitar rusunawa memiliki respon yang kurang baik ketika pembangunan rusunawa dilakukan. Setelah pendirian rusunawa, masyarakat dapat menerima dan dapat bersosialisasi dengan penghuni rusunawa.²¹

Persamaan riset ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada metode dan objek kajian yang digunakan yaitu dalam konteks rumah susun sewa. Sedangkan perbedaan terletak pada fokus penelitian yang digunakan, yaitu terkait keberadaan rusunawa di Bantaran Kali Code yang diperuntukkan sebagai hunian sementara bagi masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal dan belum mampu secara ekonomi untuk menyewa kontrakan. Sedangkan penulis memfokuskan risetnya pada pemanfaatan dan penggunaan rusunawa yang diberikan pemerintah kepada masyarakat nelayan kurang dalam segi ekonomi untuk menyewa rumah dan tidak mampu memiliki rumah pribadi.

Kelima, "*Pemanfaatan Ruang Bersama di Rusunawa Kaligawe Semarang*" yang diteliti oleh Zuyyina Laksita Dewi dan Nany Yuliastuti pada Tahun 2015. Hasil penelitian dari jurnal ini adalah pola pemanfaatan ruang bersama menunjukkan bahwa ruang yang dekat dengan dengan hunian warga, seperti selasar depan hunian (koridor) lebih sering dikunjungi dan digunakan untuk berinteraksi sedangkan ruang bersama yang terletak di lantai dasar kurang diminati. Pemanfaatan ruang bersama di rusunawa kaligawe tidak hanya

²¹ Raden Prabowo Yoga Pratama dan Rini Rachmawati, "Analisis Pemanfaatan dan Keberadaan Rusunawa di Bantara Kali Code Kota Yogyakarta", *Jurnal Bumi Indonesia*, Universitas Gajah Mada, 2015.

dipengaruhi oleh faktor fisik ruang, tetapi juga faktor nonfisik yaitu karakteristik masyarakat sebagai pengguna dari ruang tersebut.²²

Persamaan riset ini dengan penelitian sebelumnya yaitu mengenai objek kajian yang digunakan dalam konteks pemanfaatan rumah susun sewa. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian yang digunakan. Penelitian sebelumnya fokus pada pola pemanfaatan ruang bersama yang kurang digunakan oleh penghuni rusunawa untuk interaksi sesama, baik dipengaruhi oleh faktor fisik maupun nonfisik dari karakteristik hunian tersebut. Sedangkan penelitian penulis fokus pada pemanfaatan dan kegunaan fasilitas oleh penghuni Rumah Susun Sewa Gampong Lampulo secara keseluruhannya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan langkah-langkah yang dilakukan peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi berupa data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan dalam penelitian. Dalam sebuah penelitian, diperlukan berbagai langkah yang biasanya digunakan oleh peneliti dalam mempelajari masalah riset beserta logika dibalik penelitiannya dan berbagai teknik serta mematuhi kriteria-kriteria untuk memutuskan metode dan prosedur yang tepat untuk memecahkan suatu masalah penelitian. Berikut ini adalah langkah-langkah yang dilakukan oleh peneliti dalam penulisan:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu pendekatan yang mempelajari pengaruh masyarakat terhadap hukum, sejauh mana gejala-gejala yang ada dalam masyarakat dapat mempengaruhi hukum dan sebaliknya.²³ Sehingga dari pendekatan ini dapat diketahui ketentuan hukum secara empiris jika

²² Zuyyina Laksita Dewi dan Nany Yuliasuti, "Pemanfaatan Ruang Bersama di Rusunawa Kaligawe, Semarang", *Jurnal: Ruang*, Universitas Diponegoro, 2015.

²³ Jonnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing), 2013, hlm 40.

dilihat dari berbagai segi kehidupan sosial salah satunya seperti penggunaan dan pemanfaatan fasilitas rusunawa di Gampong Lampulo. Peneliti dapat memahami lebih tentang ketentuan hukum dan regulasi yang berlaku di wilayah Gampong Lampulo mempengaruhi penggunaan, serta tanggapan masyarakat setempat dalam mengadaptasi kebijakan tersebut.

Adapun dengan menggunakan metode *yuridis sosiologis* ini, peneliti mencoba mendeskripsikan mengenai landasan hukum yang telah disahkan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh dan Dinas Kelautan dan Perikanan Kota Banda Aceh.

2. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis metode deskriptif (*descriptive research*) yaitu penelitian yang menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan fakta dan data yang ada.²⁴ Penelitian deskriptif diartikan sebagai penelitian yang menjelaskan fenomena atau karakteristik individual, situasi, atau kelompok tertentu secara faktual, rinci, dan akurat, metode penelitian deskriptif juga melakukan analisis terhadap data tersebut dengan menggunakan konsep-konsep yang telah dikembangkan sebelumnya.

Pola deskriptif dalam penelitian ini dilakukan dengan menjelaskan bentuk penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa yang dilakukan oleh penghuni rusunawa khususnya kepada masyarakat nelayan Gampong Lampulo yang terdapat dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan juga norma hukum islam yang telah diformatkan dalam fiqh muamalah sebagai ketentuan *milk al-daulah* yang pengelolaannya diatur oleh Pemerintah Kota Banda Aceh melalui Dinas Kelautan dan Perikanan.

²⁴ Sukmadita, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Rosdakarya, 2006), hlm. 23.

3. Sumber Data

Sumber data merupakan kumpulan fakta yang digunakan sebagai penyelesaian masalah dalam bentuk informasi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua jenis sumber data, yaitu data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data atau keterangan yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber pertama di lokasi objek penelitian.²⁵ Data yang digunakan peneliti ialah dengan mewawancarai dan observasi langsung narasumber. Responden yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah pihak pengelola/koordinat Rusunawa Gampong Lampulo yaitu Dinas Kelautan dan Perikanan, pengurus Rusunawa Gampong Lampulo dan penghuni rumah susun sewa dengan jumlah tiga orang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dari sumber-sumber tercetak dalam data historis mengenai variabel-variabel yang telah dikumpulkan dan dihimpun sebelumnya oleh pihak lain.²⁶ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari Al-Qur'an, hadist, buku-buku, jurnal, skripsi, tesis yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan harta milik negara.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan dan menganalisis data. Dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode yaitu metode *library research* (penelitian kepustakaan) dan *field research* (penelitian lapangan).

a. Metode Penelitian Kepustakaan (*library research*)

²⁵ Bagja Waluya, *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat*, (Bandung: PT Setia Purna Inves), 2007, hlm. 79.

²⁶ Asep Hermawan, *Penelitian Bisnis Paradigma Kuantitatif*, (Jakarta: PT Grasindo), 2005, hlm. 168.

Penelitian kepustakaan (*library research*) adalah metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti buku referensi, hasil penelitian sebelumnya yang sejenis, artikel, catatan, serta berbagai jurnal yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan secara sistematis.²⁷

Metode penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang komperhensif tentang topik yang diteliti dengan menganalisis, mengintegrasikan, dan menginterpretasikan berbagai informasi yang ditemukan dalam literatur ilmiah.

b. Metode Penelitian Lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan (*field research*) ialah metode penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengumpulkan data yang ada di lapangan atau objek ditempat objek penelitian. Penelitian lapangan bertujuan mengungkapkan fakta yang ada dalam masyarakat pada perilaku dan kenyataan sekitar untuk mendapatkan data yang valid dan objektif.

Untuk mendapatkan data dan informasi yang akurat dan relevan dalam menyelesaikan penelitian ini, penulis melakukan penelitian lapangan di rumah Susun Sewa Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, data merupakan informasi yang diperoleh dari lokasi penelitian dan digunakan sebagai bahan penjelasan tentang objek

²⁷ Milya Sarei dan Asmendri, "Penelitian Kepustakaan (Library Eresearch) dalam Penelitian Pendidikan IPA", *Jurnal: Natural Science*, 2020, hlm. 44.

penelitian.²⁸ Untuk mendapatkan data yang relevan dalam riset ini serta untuk membahas permasalahan yang ada, maka penulis menggunakan interview (wawancara) dan observasi sebagai teknik pengumpulan data.

a. Interview (wawancara)

Metode wawancara adalah proses pengumpulan data yang dilakukan melalui komunikasi antara dua pihak atau lebih secara langsung antara *interviewer* (peneliti) dan *interviewee* (responden).²⁹ Metode wawancara yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dalam bentuk *guidance interview* yaitu pertanyaan lisan yang diarahkan pada daftar pertanyaan penulis sendiri untuk mendapatkan data primer mengenai penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa di Gampong Lampulo. Untuk memperoleh data yang valid dan objektif, maka penulis mewawancarai kepada pihak pengelola, pihak pengurus dan 3 orang penghuni satuan rumah susun sewa di Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh.

b. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan langsung, disertai dengan secara sistematis terhadap kondisi atau perilaku objek yang diteliti.³⁰ Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi tentang pemanfaatan fasilitas rumah susun sewa yang diperuntukkan kepada masyarakat nelayan Gampong Lampulo.

6. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah metode yang digunakan dalam penelitian untuk pengumpulan informasi yang diperlukan untuk menjawab

²⁸ Burhan, Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif Komunikasi Ekonomi*, Jakarta: Kencana, 2007, hlm 119.

²⁹ Fadhallah, *Wawancara*, (Jakarta Timur: UNJ Press), 2020, hlm. 2.

³⁰ Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta), 2011, hlm. 104.

pertanyaan penelitian. Dalam menerapkan teknik wawancara, peneliti menggunakan instrumen kertas, alat tulis dan *handphone* sebagai perekam suara (recorde device) untuk mencatat dan mendokumentasikan informasi penting yang disampaikan oleh narasumber.

7. Langkah Analisis Data

Analisis data merupakan salah satu tahapan penting dalam penelitian yang bertujuan untuk memastikan keabsahan hasil yang diperoleh. Sebelum hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan, data yang dikumpulkan harus dianalisis terlebih dahulu.³¹ Teknik analisis data yang penulis gunakan untuk menganalisis objek kajian ini adalah dengan mengumpulkan data yang berkaitan dengan informasi mengenai sertifikat hak milik, perjanjian sewa bangunan, surat peringatan pelanggaran, bukti tindakan disiplin, ketidakpatuhan terhadap aturan yang diberikan oleh pengelola, atau pelanggaran ketentuan lain yang melanggar penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa di Gampong Lampulo, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh.

8. Pedoman Penelitian

Dalam penulisan karya ilmiah untuk penelitian ini, peneliti berpedoman pada skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh Edisi Revisi Tahun 2019, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan Undang-undang Republik Indonesia. Selain referensi tersebut, peneliti juga merujuk pada pedoman lain yang relevan dengan bidang kajian penelitian yang dilakukan, seperti Buku-buku Fiqh Mua'malah dan skripsi-skripsi penelitian terdahulu. Dengan berlandaskan pedoman tersebut, penelitian ini disusun secara sistematis agar dapat dipahami dengan jelas oleh para pembaca.

³¹ Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Selemba Humanika), 2012, hlm. 158.

G. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini disusun dengan sistematika pembahasan untuk perangkuman keseluruhan isi penelitian. Tujuannya adalah untuk meysun pembahasan secara sistematis sehingga hasil penelitian dapat disajikan dengan jelas dan mudah dipahami. Adapun sistematika pembahasan pada penelitian ini, sebagai berikut:

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. Bab ini berjudul ketentuan penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa menurut UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan konsep *milk al-daulah*, yang mencakup pembahasan mengenai penggunaan dan pemanfaatan menurut konsep *milk al-daulah*, pengertian dan dasar hukum *milk al-daulah*, bentuk-bentuk *milk al-daulah* dan pemanfaatannya, pendapat ulama tentang pemanfaatan dan penggunaan *milk al-daulah*. Selanjutnya mengenai ketentuan penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa menurut UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan sub-babnya sebagai berikut: pengertian rusunawa menurut undang-undang nomor 20 tahun 2011, bentuk-bentuk pemanfaatan dan legalitasnya, dan ketentuna pengelolaan rusunawa.

Bab tiga, merupakan bab hasil dari penelitian mengenai penggunaan dan pemanfaatan rumah susun sewa dalam perspektif *milk al-daulah* dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mencakup pembahasan yang mencakup pembahasan mengenai gambaran umum lokasi rumah susun sewa Gampong Lampulo, syarat yang ditetapkan oleh pihak pengelola kepada penyewa guna memastikan bangunan digunakan sesuai peruntukannya, Tindakan Hukum Terhadap Penyewaan dan Pemanfaatan Bangunan Rusunawa

Untuk Pihak Yang Melanggar Ketentuan Legalitas, tinjauan *milik al-daulah* terhadap penggunaan dan pemanfaatan rusunawa di Gampong Lampulo.

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

