

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM**

#### **A. Perikatan Kepemilikan Rumah Bersubsidi**

##### **1. Pengertian Perikatan dan Perjanjian**

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Hubungan perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perikatan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan

suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum<sup>1</sup>.

## **2. Macam-macam Perikatan**

Berdasarkan bentuk prestasinya perikatan dapat dibedakan menjadi:

### **1) Perikatan Untuk Memberikan Sesuatu**

Menurut ketentuan pasal 1235 KUHPerdara, perikatan untuk memberikan sesuatu mewajibkan si berutang (debitur) untuk menyerahkan suatu kebendaan dan merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik sampai pada waktu penyerahan. Dalam hal ini menyerahkan kebendaan adalah kewajiban pokok. Sedangkan merawat adalah kewajiban preparatoir, yaitu hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur menjelang penyerahan dari benda tersebut. Sedangkan sebagai bapak rumah yang baik maksudnya adalah agar benda tersebut dijaga dan dirawat secara pantas dan patut sesuai dengan kewajaran yang berlaku di masyarakat, sehingga tidak merugikan si yang akan menerima.

### **2) Perikatan Untuk Berbuat Sesuatu**

Berbuat sesuatu berarti melakukan perbuatan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam perikatan

---

<sup>1</sup>Subekti, 2008. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT Intermasa), hlm. 1-

(perjanjian). Contohnya adalah perjanjian untuk membangun rumah, mengosongkan lahan, atau membuat karya seni.

### **3) Perikatan Untuk Tidak Berbuat Sesuatu**

Yang dimaksud dengan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan perbuatan seperti apa yang telah diperjanjikan. Misalnya perjanjian antara pabrik dengan distributor tidak memasarkan produk dari pesaing pabrik tersebut, atau perjanjian agar pabrik tidak memasarkan produk tertentu ke distributor lain<sup>2</sup>.

### **3. Syarat Sahnya Perikatan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam pasal 1320 telah menetapkan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri (kata sepakat);
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (kecakapan);
- 3) Hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal;
- 5) Akibat hukum syarat tidak terpenuhi;

---

<sup>2</sup>Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2015), hlm. 231-232

## **1. Kata Sepakat**

KUHPerdata tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan sepakat. Untuk memperoleh penjelasan mengenai hal tersebut, namun kedua pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat, setuju, atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian yang dibuat. Apa yang di kehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang secara timbal balik, misalnya penjual menginginkan sejumlah uang dan pembeli menginginkan sebuah barang dari penjual. Untuk mewujudkan suatu kesepakatan, tidak cukup bahwa keinginan atau keputusan sudah diambil oleh para pihak. Kehendak dan keputusan harus disampaikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain secara timbal balik.

## **2. Kecakapan**

Pada prinsipnya, setiap orang dianggap cakap atau mampu untuk membuat perjanjian, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Prinsip ini bersumber dari pasal 1329 KUHPerdata yang berbunyi “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap.”

Golongan orang yang oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah

- 1) Orang yang belum dewasa atau anak dibawah umur (*miderjarig*)
- 2) Orang yang ditetapkan dibawah pengampuan (*curatele*)

Golongan orang yang disebutkan diatas tidak dapat membuat perjanjian secara mandiri, kecuali jika melalui perwakilan, yaitu orang tua wali atau orang dewasa lain yang berhak mewakilinya.

### **3. Hal Tertentu**

Yang dimaksud dengan hal tertentu dalam pasal 1320 KUHPerdara adalah apa yang menjadi kewajiban dari debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur atau sebaliknya. Hal tertentu sebagai objek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Suatu kewajiban dalam perjanjian dinamakan prestasi bagi debitur, sedangkan bagi kreditur hal tersebut merupakan hak.

### **4. Sebab yang Halal**

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian, yaitu mempunyai dasar yang sah dan patut atau pantas. Halal adalah

tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Terpenuhi atau tidaknya syarat sebab yang halal, semata-mata ditentukan oleh isi atau objek perjanjian. Dengan demikian, syarat kesepakatan ini disebut juga dengan syarat objektif<sup>3</sup>.

#### **4. Jenis-jenis Perjanjian**

Jenis-jenis perjanjian yaitu:

a. Perjanjian timbal balik.

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah

---

<sup>3</sup>Arus Akbar Silondae dkk, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, (Jakarta: Selemba Empat, 2013), hlm. 24-26

satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

c. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerahkan suatu barang tertentu kepada A. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPerdara).

d. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

e. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, deliverycontract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

f. Perjanjian konsensual dan perjanjian real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas



barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 KUHPerdara). Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perbuatan hukum (perjanjian) yang obyeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak serentak ketika itu juga terjadi peralihan hak. Hal ini disebut kontan dan tunai<sup>4</sup>.

## **B. Hak Milik (*Al-Haqq*)**

### **1. Asal Usul Hak**

Ketergantungan seseorang kepada yang lain dirasakan ada ketika manusia itu lahir. Seseorang hanya ahli dalam bidang tertentu saja, seperti seorang petani mampu (dapat) menanam ketela pohon dan padi dengan baik, tetapi dia tidak mampu membuat cangkul. Jadi, petani mempunyai ketergantungan kepada seorang ahli pandai besi yang membuat cangkul. Juga sebaliknya, orang yang ahli dalam pandai besi tidak sempat menanam padi, padahal makanan pokoknya adalah beras. Jadi, seorang yang ahli dalam pandai besi memiliki ketergantungan kepada petani.

---

<sup>4</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 86

Setiap manusia mempunyai kebutuhan sehingga sering terjadi pertentangan-pertentangan kehendak. Untuk menjaga keperluan masing-masing, perlu ada aturan-aturan yang mengatur kebutuhan manusia agar manusia itu tidak melanggar dan memperkosa hak-hak orang lain. Maka timbullah hak dan kewajiban<sup>5</sup>.

## 2. Pengertian Hak Milik

Kata hak berasal dari bahasa Arab *al-haqq*, yang secara etimologi mempunyai beberapa pengertian yang berbeda, diantaranya berarti: milik, ketetapan dan kepastian, menetapkan dan menjelaskan, bagian (kewajiban), dan kebenaran. Dalam terminologi *fiqh* terdapat beberapa pengertian *al-haqq* yang di kemukakan oleh para ulama *fiqh*, di antaranya menurut Wahba al-Zuhaily : “suatu hukum yang telah ditetapkan secara syara’”. Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa’ mendefinisikanya dengan : “kekhususan yang ditetapkan syara’ atas suatu kekuasaan”. Ibn Nujaim mendefinisikanya lebih singkat dengan : “suatu kekhususan yang terlindung”<sup>6</sup>.

Secara etimologi, kata milik berasal dari bahasa arab *Al-Milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-Milk* juga

---

<sup>5</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2017), hlm. 3

<sup>6</sup>Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 45-46

berarti sesuatu yang dimiliki (harta). *Milk* juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh *syara'* yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali adanya halangan *syara'*. Contoh halangan *syara'*. misalnya orang itu belum cakap bertindak hukum, seperti anak kecil, orang gila, atau kecakapan hukumnya hilang, seperti orang yang jatuh pailit sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap miliknya sendiri<sup>7</sup>.

Pengertian hak secara etimologis yaitu ketetapan dan kepastian. Adapun secara terminologi fiqh, hak yaitu suatu hukum yang telah ditetapkan secara *syara'*. Sedangkan pengertian milik secara etimologis yaitu penguasaan terhadap sesuatu, dan secara terminologis yaitu kekhususan terhadap pemilik suatu barang menurut *syara'* untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaat selama tidak menghalang *syar'i*. Apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut *syara'*, orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan di jual atau di gadaikan, baik dia sendiri maupun dengan perantaraan orang lain<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup>Nasrun Horoen, 2013.*Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama), hlm. 31

<sup>8</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 66

Secara terminologi *al-milkdi* definisikan Muhammad Abu Zahra sebagai berikut: “Pengkhususan seseorang terhadap pemilik sesuatu benda menurut *syara'* untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat *syara'*”.

Artinya, benda yang di khususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaanya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf dan meminjamkannya kepada orang lain selama tidak ada halangan dari *syara'*. Contoh halangan *syara'* antara lain orang itu belum cakap bertindak hukum terhadap miliknya sendiri.

Dengan kata lain, apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut *syara'*, orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan di gadaikan, baik dia sendiri yang melakukannya maupun melalui perantara orang lain.

Berdasarkan definisi tersebut, dapat di bedakan antara hak dan milik. Untuk lebih jelasnya di contohkan sebagai berikut: Seorang pengampu berhak menggunakan harta orang yang berada di bawah ampuanya. Pengampu berhak untuk membelanjakan harta itu dan pemiliknya adalah orang yang berada dibawah ampuanya. Dengan kata lain, tidak semua

yang dimiliki benda berhak menggunakan dan tidak semua yang punya hak penggunaan dapat memiliki.

Hak yang di jelaskan diatas adakalanya merupakan *sulthah* (kekuasaan) adakalanya berupa *taklif* (tanggung jawab).

1. *Sulthah* terbagi dua, yaitu:
  - a. *Sulthah 'ala al-nafsih* ialah hak seseorang terhadap jiwa, seperti hak *hadhanah* (pemeliharaan anak).
  - b. *'Ala syaiin mu'ayyanin* ialah hak manusia untuk memiliki sesuatu, seperti seseorang berhak memiliki sebuah mobil.
2. *Taklif* adalah orang yang bertanggung jawab. *Taklif* adakalanya tanggungan pribadi (*'ahdah syakhshiyah*), seperti seorang buruh menjalankan tugasnya, adakalanya tanggungan harta (*'ahda maliyah*) seperti membayar hutang<sup>9</sup>.

Kepemilikan adalah hak khusus manusia terhadap kepemilikan barang yang di izinkan bagi seorang untuk memanfaatkan dan mengalokasikan tanpa batas hingga terdapat alasan yang melarangnya. Dengan demikian, kepemilikan dalam islam adalah “kepemilikan harta yang didasarkan atas agama. Kepemilikan ini tidak memberi hak mutlak kepada pemiliknya untuk menggunakannya sesuai

---

<sup>9</sup>Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, hlm. 47-48

keinginan sendiri, melainkan harus sesuai dengan beberapa aturan. Hal ini dikarenakan kepemilikan harta pada esensinya hanya sementara, tidak abadi, tidak lebih dari pinjaman terbatas dari Allah SWT<sup>10</sup>.

### 3. Pembagian Hak

Dalam pengertian umum, hak dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

1. *Haq mal* adalah sesuatu yang berpautan dengan harta, seperti pemilikan benda-benda atau utang-utang.
2. *Haq gairu mal* adalah sesuatu yang berpautan dengan harta. Hak *gairu mal* ada dua bagian yaitu:
  - a. *Haq syakhsi* adalah suatu tuntutan yang ditetapkan syara' dari seseorang terhadap orang lain.
  - b. *Haq 'aini* adalah hak orang biasa dengan bendanya tanpa dibutuhkan orang kedua. Hak *'Aini* ada dua macam yaitu:
    - 1) *Haq 'aini asli* adalah adanya wujud benda tertentu dan adanya *sahub al-haq* seperti hak *milkiyah* dan hak *irtifaq*. Macam-macam *haq 'aini asli* yaitu:
      - a) *Haq al-milkiyah*; hak yang memberikan pemilikanya hak wilayah.
      - b) *Haq al-intifa'* ialah hak hanya boleh dipergunakan dan diusahakan hasilnya.

---

<sup>10</sup>Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, (Surakarta : Erlangga, 2012), hlm. 42

- c) *Haq al-irtifaq* ialah hak memiliki manfaat yang ditetapkan untuk suatu kebun atas kebun yang lain, yang dimiliki bukan oleh pemilik pertama.
  - d) *Haq al-istisan* ialah hak yang diperoleh dari harta yang digadaikan.
  - e) *Haq al-ihibas* ialah hak menahan suatu benda.
  - f) *Haq qarar* (menetap) atas tanah wakaf.
  - g) *Haq al-jiwar* ialah hak-hak yang timbul disebabkan oleh berdempetnya batas-batas tempat tinggal.
  - h) *Haq syafah* atau *haq syurb* ialah kebutuhan manusia terhadap air untuk kebutuhan sehari-hari. Ditinjau dari *haq syurb*, air dibagi menjadi tiga macam yaitu:
    - a. Air umum, misalnya air sungai.
    - b. Air ditempat yang ada pemiliknya, misalnya air sumur.
    - c. Air yang dikuasai pemiliknya, dipelihara dan disimpan disuatu tempat, misalnya air di kendi dan bejana-bejana.
3. Hak '*aini thab'i*' ialah hak menentukan jaminan yang ditetapkan untuk seseorang yang mengutangkan uangnya atas yang berhutang<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 35-37

#### 4. Sebab-sebab kepemilikan

Harta berdasarkan sifatnya dapat dimiliki oleh manusia, sehingga manusia dapat memiliki suatu benda. Faktor-faktor yang menyebabkan harta dapat dimiliki antara lain :

##### a. *Ikraj al mubahat*

Untuk harta yang mubah (belum dimiliki oleh seseorang). Sesuai hadist yang disebutkan bahwa harta yang tidak termasuk dalam harta yang dihormati (milik yang sah) dan tidak ada penghalang *syara'* untuk dimiliki.

Untuk memiliki benda-benda *mubhat* diperlukan dua syarat, yaitu:

1. Benda *mubhat* belum diikhrazkan oleh orang lain. Seorang mengumpulkan air dalam satu wadah kemudian air tersebut dibiarkan, maka orang lain tidak berhak mengambil air tersebut karena telah diikhrazkan orang lain.
2. Adanya maksud memiliki. Seorang memiliki harta *mubhatta* tanpa adanya niat, itu tidak termasuk *ikhraz*. Seumpama seorang pemburu meletakkan jaringnya disawah kemudian terjeratlah burung-burung. Apabila pemburu meletakkan jaringnya, maka ia tidak berhak memiliki burung-burung tersebut.



*b. Khalafiyah*

Bertempatnya seorang atau sesuatu yang baru bertempat ditempat yang lama, maka telah hilang berbagai macam haknya. Khalifah ada dua macam yaitu:

1. *Khalifah syakhsy'an syakhsy*

Yaitu waris menempati tempat si muwaris dalam memiliki harta yang ditinggalkan oleh muwaris dalam memiliki harta yang ditinggalkan oleh muwaris. Jadi, harta yang ditinggalkan muwaris disebut tirkah.

2. *Khalifah syai'an*

Apabila seseorang merugikan milik orang lain kemudian rusak ditangannya, maka wajiblah dibayar harganya dan diganti kerugian-kerugian pemilik harta tersebut. Maka, *khalfiyah syai'in* ini disebut *tadlimin* atau *ta'wil* (menjamin kerugian).

*c. Tamwull min ta mamluk*

Segala yang terjadi dari benda yang telah dimiliki menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut. Misalnya, bulu domba menjadi hak milik bagi pemilik domba<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup>Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011), hlm 35

## 5. Hikmah Kepemilikan

Dengan mengetahui cara-cara pemilikan harta menurut syariat islam banyak hikmah yang dapat digali untuk kemaslahatan hidup manusia, antara lain dalam garis besarnya:

- a. Manusia tidak boleh sembarangan memiliki harta, tanpa mengetahui aturan-aturan yang berlaku yang telah di syariatkan islam.
- b. Manusia akan mempunyai prinsip bahwa mencari harta itu harus dengan cara-cara yang baik, benar dan halal.
- c. Memiliki harta bukan hak mutlak bagi manusia, tetapi merupakan suatu amanah (titipan) dari Allah SWT yang harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan hidup manusia dan di salurkan di jalan Allah SWT untuk memperoleh ridha-Nya.
- d. Menjaga diri untuk tidak terjerumus kepada hal-hal yang diharamkan oleh syara' dalam memiliki harta.
- e. Manusia akan hidup tenang dan tentram apabila dalam mencari dan memiliki harta itu dilakukan dengan cara-cara yang baik, benar dan halal, kemudian digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan panduan (aturan-aturan) Allah SWT<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup>Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, hlm. 50

## C. Definisi dan Tujuan Perumahan Bersubsidi

### 1. Pengertian Subsidi

Menurut Pasal 1 Angka 16 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2011 subsidi adalah alokasi anggaran yang diberikan kepada perusahaan/lembaga yang memproduksi, menjual, mengekspor atau mengimpor barang dan jasa yang memenuhi hajat hidup orang banyak sedemikian rupa sehingga harga jualnya dapat di jangkau oleh masyarakat<sup>14</sup>.

Pengertian subsidi dirumuskan oleh banyak pihak, salah satunya dikemukakan oleh Myers dan Kent, J. (2011). Mereka mengatakan : *a subsidy is a form of financial or in kind support extended to an economic sector or institution, business, or individual generally with the aim of promoting Economic and social policy.* (Subsidi adalah sebuah bentuk dukungan keuangan atau barang yang diberikan terhadap suatu sektor ekonomi atau institusi, perusahaan atau individu tertentu, pada umumnya diberikan untuk tujuan peningkatan ekonomi dan kebijakan sosial.

---

<sup>14</sup>Pasal 1 Angka 16 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2011

Subsidi dapat dibedakan menjadi dua macam. Pertama, *Price distorting subsidies*, yaitu berupa bantuan pemerintah kepada masyarakat dalam bentuk pengurangan harga di bawah harga pasar sehingga menstimulus masyarakat untuk meningkatkan konsumsi atau pembelian komoditi tersebut. Harga yang dibayarkan lebih rendah dari harga pasar, dan pemerintah yang menanggung atau membayar selisih harga tersebut. Contoh dari subsidi ini antara lain adalah: potongan harga/tarif listrik, potongan harga untuk sewa rumah, potongan harga pupuk, beras miskin, biaya sekolah, potongan harga bahan bakar minyak (BBM). Kedua, *Cash grant*, yaitu merupakan bantuan pemerintah kepada masyarakat dengan memberikan sejumlah uang tunai dan alokasi akan uang tersebut diserahkan sepenuhnya kepada masyarakat penerima. Contohnya: Bantuan Langsung Tunai (BLT). Program perlindungan sosial seperti dikemukakan dalam pengertian di atas ditujukan kepada kelompok masyarakat tertentu. Artinya tidak untuk semua masyarakat<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup>Anwar Sitepu, *Faktor-faktor penyebab ketidaktepatan Rumah Tnagga Sasaran Penerima Manfaat (RST-PM) Program Subsidi Beras Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, (diakses pada tanggal 6 Agustus 2019, pukul 12:23)  
<https://ejournal.kemsos.go.id/index.php/Sosioinforma/article/viewFile/102/69>

## **2. Pengertian Perumahan**

### **a. Pengertian Rumah**

Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 memberikan beberapa pengertian tentang rumah antara lain:

#### **a) Rumah**

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011)

#### **b) Rumah komersial**

Rumah komersial adalah rumah yang di selenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011).

#### **c) Rumah swadaya**

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011).

#### **d) Rumah umum**

Rumah umum adalah rumah yang di selenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011).

e) Rumah khusus

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011).

f) Rumah negara

Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011)<sup>16</sup>.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya<sup>17</sup>.

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih

---

<sup>16</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 20

<sup>17</sup>Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 1 Angka 2.

dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya<sup>18</sup>.

#### b. Pengertian Perumahan

Ketentuan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011)<sup>19</sup>.

### 3. Tujuan Perumahan

Tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman ditetapkan dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, yaitu perumahan dan kawasan pemukiman diselenggarakan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Kepastian hukum adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan kepastian hukum meliputi

---

<sup>18</sup>Aminudin, *Peran Rumah Dalam Kehidupan Manusia*, (Semarang: Kanisius, 2007), hlm. 12

<sup>19</sup>Urip Santoso, *HUKUM PERUMAHAN*, hlm. 21

kesesuaian peruntukan dalam tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan pemukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Penataan dan pengembangan wilayah yaitu kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan sebagian bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidakseimbangan pemanfaatan ruang.

- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan



dan kawasan pemukiman yang berkualitas dilingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.

- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman.

Memberdayakan para pemangku kepentingan ialah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan pemukiman yang madani. Para pemangku kepentingan, antara lain masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan pemerintah Daerah.

- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya.

- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Rumah yang layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana dan sarana,

maupun utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan<sup>20</sup>.

#### **D. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Menurut Undang-Undang**

##### **1. Pengertian Masyarakat**

Masyarakat dalam bahasa Inggris disebut “*society*” asal kata “*socius*” yang berarti kawan. Adapun kata “masyarakat” berasal dari bahasa Arab yaitu “*syirk*” yang berarti bergaul atau dalam bahasa ilmiahnya interaksi<sup>21</sup>.

Masyarakat menurut para ahli Sosiologi adalah sebagai berikut:

- a. Mac Iver dan Page mendefinisikan masyarakat merupakan jalinan hubungan sosial dan selalu berubah.
- b. Koentjaraningrat mendefinisikan masyarakat adalah kesatuan hidup makhluk-makhluk manusia yang terikat oleh suatu sistem adat istiadat tertentu.
- c. Selo Soemardjan dan Soelaiman Soemardi menyebut masyarakat adalah tempat orang-orang yang hidup bersama yang menghasilkan kebudayaan<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup>Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, hlm 12-14

<sup>21</sup>Koentjaraningrat, *Pengantar Ilmu Antropologi*, (Jakarta: Aksara Baru, 2005), hlm. 157

<sup>22</sup>Ari Gunawan, *Sosiologi Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 14

## **2. Pengertian Penghasilan/Pendapatan**

Pendapatan adalah sebagai jumlah penghasilan yang diterima oleh para anggota masyarakat untuk jangka waktu tertentu sebagai balas jasa atau faktor-faktor produksi yang telah disumbangkan.

Pendapatan masyarakat adalah penerimaan dari gaji atau balas jasa dari hasil usaha yang diperoleh individu atau kelompok rumah tangga dalam satu bulan dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari<sup>23</sup>.

## **3. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menjelaskan bahwasannya Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang di singkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup>Soekartawi, *Faktor-faktor Produksi*, (Jakarta: Selemba Empat, 2006), hlm. 132

<sup>24</sup>Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

