

MODEL HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PIHAK TERKAIT UNTUK PENGUNAAN RUMAH SUSUN YANG DIBANGUN DIATAS TANAH WAKAF

MODEL OF LEGAL RELATIONSHIP BETWEEN THE RELEVANT PARTIES FOR THE USE OF FLATS BUILT ON WAQF LAND

Widya Wahyu Utami
I ketut Oka Setiawan
Fitrah Deni

Lembaga dan alamat: Universitas Pancasila Program Studi
Magister Kenotariatan. Jl. Lenteng Agung Raya No.56,
RT.1/RW.3, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta
Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12630
E-mail :
Korespondensi : Widya Wahyu Utami
e-mail : Widyawahyuutami19@gmail.com

Jurnal
Ilmiah
Living Law,
Vol. 16 No.
2, 2024.
Hlm. 174-
186

Abstract : *The purpose of this research is to analyze the legal relationship model between the relevant parties for the use of flats building established on waqf land, in relation to the intersection of legal systems, namely Islamic law and civil law, specifically business law. This will be examined from the perspectives of management, regulation, and policy, so that it can be implemented or applied to a common object, namely flats building on waqf land. The methodology used is normative juridical with a legislative approach related to the opening of opportunities for the development of flats building on waqf land for low-income communities. The research results indicate that the utilization of waqf land for the construction of flats building is a business action based on Islamic principles and civil law. It is very important to pay attention to the legal relationships among the parties involved, in this case, involving the interactions between the nazir, investors, and end users. Nazir manages and utilizes the waqf land in accordance with waqf regulations and Sharia, while the investor provides capital for the construction of apartment buildings on the waqf land. The end user occupies or uses the flats building built on the waqf land.*

Keywords : *Flats, Legal Relationship, Waqf Land.*

Abstrak : Tujuan penelitian ini untuk menganalisis model hubungan hukum antara para pihak terkait untuk penggunaan rumah susun yang dibangun diatas tanah wakaf kaitanya dengan antar tata hukum yaitu hukum islam dan hukum perdata dalam hal ini adalah hukum bisnis dan ditinjau dari pengelolaan, pengaturan, dan kebijakan sehingga dapat dilaksanakan atau diterapkan dalam suatu objek yang sama yaitu rumah susun diatas tanah wakaf. Metodologi yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang berkaitan dengan dibukanya peluang pembangunan rumah susun diatas tanah wakaf untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya pemanfaatan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun merupakan aksi bisnis berbasis agama Islam dan keperdataan. Sangat penting diperhatikan mengenai hubungan hukum para pihak dalam hal ini khususnya melibatkan interaksi antara nazir, investor, dan end user. Nazir mengelola dan memanfaatkan tanah wakaf sesuai dengan ketentuan wakaf dan syariah, sedangkan investor menyediakan modal untuk pembangunan rumah susun di atas tanah wakaf. End user menempati atau menggunakan rumah susun yang dibangun di atas tanah wakaf.

Kata Kunci : Hubungan Hukum, Rumah Susun, Tanah Wakaf.

PENDAHULUAN

Wakaf adalah salah satu manifestasi penting di dalam khazanah ilmu pengetahuan Islam yang khas dan unik. Oleh karenanya, diperlukan kiat-kiat khusus yang secara metodologis dapat mempertahankan keasliannya serta diharapkan menjadi model di dalam mengembangkan produktivitas wakaf khususnya bagi umat Islam di Indonesia.

Menurut etimologinya, wakaf berarti memegang, mencegah, meneruskan, memahami, mengaitkan, menarik, meninggalkan, dan sebagainya.¹ Kata "wakaf" pada dasarnya merujuk pada ajaran Islam yang telah dimasukkan ke dalam perundang-undangan Indonesia yang konstruktif. Istilah Arab waqaf, yang berarti menahan, menghentikan, tetap pada posisi, atau terus berdiri, merupakan sumber kata wakaf.

Dalam UU Wakaf dijelaskan bahwa: Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan sebagian benda miliknya, untuk dimanfaatkan selamanya atau dalam jangka waktu-waktu tertentu sesuai kepentingan guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.

Pelaksanaan wakaf di Indonesia melibatkan pendaftaran wakaf di kantor pertanahan setempat, pengelola wakaf (nazir), dan pemanfaatan wakaf. Pemerintah melalui Kementerian Agama melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan wakaf agar pemanfaatannya sesuai dengan tujuan dan ketentuan yang berlaku. Peraturan tersebut memungkinkan pemanfaatan berbagai jenis hak atas tanah dan bangunan untuk tujuan wakaf, sehingga memberikan keleluasaan

dalam pengelolaan aset untuk keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat.

Rumah susun adalah unit rumah tinggal bersama yang dibangun di dalam gedung dengan fasilitas bersama dan dikelola bersama oleh penghuninya, dengan tujuan agar rumah susun terjangkau, berkelanjutan, dan sejalan dengan tata ruang serta kebutuhan masyarakat.²

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menanggapi beberapa kajian yang dilakukan untuk memisahkan pendaftaran rumah atau bangunan dengan tanah, namun amanat undang-undang tersebut belum terlaksana, khususnya terkait pembentukan lembaga yang berwenang untuk mendaftarkan kepemilikan bangunan. Dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun yang mengatur secara spesifik pemberian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), pemerintah telah mengakomodir pelaksanaan dari amanat Pasal 49 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Rumah susun di Indonesia diatur oleh berbagai undang-undang, termasuk peraturan pemerintah, menteri, dan daerah. Peraturan ini mencakup pembangunan, pengelolaan, dan perizinan rumah susun, untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan dan kebijakan setempat. Peraturan ini juga mencakup rincian teknis, administrasi, dan prosedur khusus untuk setiap daerah.³

Hukum pertanahan Indonesia mengatur rumah susun melalui berbagai peraturan perundang-undangan yang

¹ Faishal Haq, *Hukum Perwakafan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2017), hlm. 1.

² Utama, V. P. A., Apriliandy, S. F., Ilyanawati, R. Y. A., & Sihotang, S. "Pembangunan Rumah Susun Untuk Mengatasi Keterbatasan Lahan Di Kota Depok Dihubungkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun

2011 Tentang Rumah Susun". Karimah Tauhid, Volume 2 Nomor 3 Tahun 2023, hlm 680.

³ Narendra, Bagas Putra. "Tinjauan Yuridis Terkait Kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial Dalam Menyediakan Rumah Susun Umum." *JURNAL HUKUM* Volume 8 Nomor 1 Tahun 2021, hlm. 47.

terkait dengan hak atas tanah dan pengelolaan properti.⁴

Salah satu cita-cita pembuat undang-undang adalah menyediakan rumah yang terjangkau (*affordable house*) dengan cara memanfaatkan tanah wakaf yang cukup besar jumlahnya dan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas, tidak saja terbatas pada umat Islam.⁵ Dengan cara membangun rumah susun yang terjangkau di atas tanah wakaf. disisi lain undang-undang tidak mengatur mengenai model perjanjian, siapa saja yang terlibat, serta persyaratannya sehingga untuk menemukan benang merah dari kevakuman hukum dari kemanfaatan tanah wakaf, maka pendekatan hukum islam dan hukum perdata dalam hal ini adalah hukum bisnis menjadi simpul pertautan hukum⁶ dari domain yang berbeda untuk dapat mewujudkan tujuan negara, termasuk melaksanakan Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia Sila Kelima Pancasila serta memajukan kesejahteraan umum sekaligus melindungi segenap tumpah darah Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan menganalisa teori hukum, konsep hukum, asas hukum dan perundang-undangan yang berkaitan. untuk menganalisis model hubungan

hukum antar para pihak terhadap penggunaan rumah susun yang didirikan diatas tanah wakaf, kaitanya dengan antar tata hukum yaitu hukum islam dan hukum perdata dalam hal ini adalah hukum bisnis dan ditinjau dari pengelolaan, pengaturan, dan kebijakan sehingga dapat dilaksanakan atau diterapkan dalam suatu objek yang sama yaitu rumah susun diatas tanah

PEMBAHASAN

Wakaf, yang berasal dari ajaran Islam, merupakan istilah dalam hukum positif Indonesia yang berarti menahan harta benda pada tempatnya, bukan memindahkan kepemilikan, dan berasal dari bahasa Arab yang berarti tetap berdiri.⁷ Undang-Undang Wakaf mengamanatkan wakif untuk menjual atau mengalihkan harta benda untuk tujuan ibadah atau kesejahteraan umum, sesuai dengan syariat. Benda dalam UUPA adalah tanah,⁸ AP. Parlindungan menyebutkan bahwa UUPA yang dalam arti sempit mengatur mengenai pertanahan, begitu pula benda wakaf yang dikaitkan dalam UUPA adalah tanah terlepas dari benda yang ada di atasnya, termasuk hak-hak atas tanah yang dimungkinkan dapat diwakafkan sebagaimana hak perorangan yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.⁹ Tanah wakaf merupakan hak

⁴Devita, Seventina Monda. "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 2 Nomor 9 Tahun 2021, hlm. 873.

⁵ Nadhifa Irmadillah, *Kontribusi Human Initiative Pada Program Initiative for Empowerment Dalam Mendukung Sustainable Development Goals (SDGs)*. BS thesis. Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2022.

⁶ Susilawetty. "Pertautan Hukum Islam Dan Hukum Adat Menuju Sistem Hukum Nasional." *Jurnal Media Hukum* Volume 16 Nomor 1 Tahun 2009, hlm. 62.

⁷ Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf Potret Perkembangan Hukum Dan Tata Kelola Wakaf Di Indonesia* (Bekasi: Gramata Publishing, 2015), hlm. 7.

⁸ Martin Roestamy. *Hukum jaminan fidusia: perlindungan hukum kepada kreditor pemegang jaminan fidusia benda tidak terdaftar*. Unida Press, 2009. hlm. 35.

⁹ Martin Roestamy & Abraham Yazdi Martin, *Perkembangan Hukum Properti di Indonesia (Sebuah Catatan Tentang Refleksitas)*. (Jakarta: PT. Rajawali Buana Pusaka), hlm.114

perseorangan atas tanah yang digunakan untuk kepentingan keagamaan, khususnya agama Islam. Disisi lain hubungan antara tanah dan benda lain yang melekat padanya merupakan bagian penting dari hukum pertanahan, Dimana Dalam sistem hukum Indonesia sendiri, hubungan hukum antara tanah dengan obyek yang berada di atasnya digunakan asas pemisahan horizontal.¹⁰

Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang dianut dalam hukum adat yang juga menjadi dasar dari UUPA. Pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat padanya, seperti Contohnya: Tanah Ulayat yang merupakan milik suku di Minangkabau, dibangun di atasnya beberapa keluarga. serta di Tapanuli Utara, dan di Jogjakarta dimana diatas tanah Magersari dapat dibangun rumah-rumah rakyat.¹¹

Mochtar Kusumaatmadja mengatakan, didalam hukum tanah, terutama yang berkaitan dengan pembangunan gedung, yang memisahkan kepemilikan tanah dari bangunan di atasnya, hal ini dapat menyelesaikan permasalahan yang muncul serta memberikan jalan keluar dalam pembangunan gedung di atas tanah milik orang lain, khususnya dalam pembangunan rumah susun.¹² Asas pemisahan horizontal juga diterapkan dalam pembangunan rumah susun diatas tanah wakaf, Dimana kepemilikan tanah berbeda dengan kepemilikan bangunan diatasnya, Pemerintah Indonesia mempertimbangkan nilai-nilai keagamaan dalam pemanfaatan tanah,¹³ sehingga memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Hukum agraria nasional merupakan perwujudan prinsip-prinsip spiritual negara. Pemerintah merencanakan alokasi

dan pemanfaatan tanah untuk keperluan negara, ibadah, pusat kesejahteraan masyarakat, pertanian, peternakan, perikanan, industri, transmigrasi, dan pertambangan

Pasal 49 UUPA mengakui dan melindungi hak kepemilikan organisasi keagamaan dan sosial, menyediakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan peribadatan, dan keperluan suci lainnya, serta mengatur kepemilikan tanah wakaf melalui peraturan pemerintah, pasal ini menjadi ciri khas yang membedakan hak atas tanah wakaf dengan hak atas tanah yang lainnya.

Menurut syariah Prinsip larangan adalah rigid, yang melarang secara tegas bahwa tanah wakaf tidak dapat dijualbelikan, diwariskan, dan dihibahkan,¹⁴ serta hukum positif yang memiliki prinsip tambahan bahwa tanah wakaf tidak dapat dijaminkan. Menimbulkan persoalan baru misalnya kurang produktifnya tanah wakaf, bahkan nazir sebagai pengelola tanah wakaf diantaranya ada yang mengalami ketidakmampuan mengelola tanah wakaf, kebangkrutan ekonomi, keterbatasan pemahaman dan pengetahuan tentang nazir dan kenaziran, dan atau juga tentang faktor rigiditas pada hukum wakaf.

Persoalan lain juga timbul disebabkan oleh karena pemahaman pemberi wakaf (pewakif) akibat dari pemberian wakaf adalah konsekuensi dari tugas dan tanggung jawab nazir, serta risiko yang terkait dengan hubungan mereka dengan masyarakat

¹⁰ *Ibid*, hlm.80

¹¹ *Ibid*, hlm. 35

¹² Roestamy, Martin. "Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia." *Jurnal Hukum De'rechtsstaat* Volume 2 Nomor 2 Tahun 2016, hlm, 136.

¹³ Arifuddin, N. "NILAI-NILAI ISLAM DALAM UNDANG-UNDANG PERTANAHAN." *Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan* Volume 22 Nomor 1 Tahun 2023, hlm.4.

¹⁴ Abu Abdillah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Kitab Sahih Al-Bukhari*, Nomor: 2737

dan pemerintah,¹⁵ dapat membatasi kemampuan mereka.¹⁶

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur pembangunan rumah susun, yang memungkinkan rumah susun dibangun di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pengelolaan. Selain itu, rumah susun umum atau khusus dapat dibangun di atas tanah negara/daerah atau tanah wakaf, dengan mengikuti prosedur dan ketentuan yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya terkait wakaf.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengamanatkan Nazir untuk mengelola dan mengembangkan aset wakaf secara produktif tanpa melanggar prinsip syariah, termasuk penghimpunan dana, investasi, produksi, dan pembangunan fasilitas kesehatan yang sesuai dengan ketentuan syariah. Sudewo dalam Wadjdy¹⁷ menyebutkan bahwa seorang Nazir berperan penting dalam mengelola aset wakaf, memastikan pemeliharaan, pengamanan, pengembangan, dan penyalurannya, serta memenuhi persyaratan moral, manajemen, dan bisnis. Manajemen merupakan aspek fundamental Islam yang memberikan pedoman untuk menerapkan sistem organisasi demi terwujudnya kesejahteraan yang baik.

Hubungan hukum antara hak menguasai tanah wakaf dengan kepemilikan satuan rumah susun melibatkan interaksi antara nazir (pengelola wakaf), investor, dan end-user (pengguna akhir, yaitu penghuni atau pemilik satuan rumah susun). Nazir bertanggung jawab untuk mengelola dan memanfaatkan tanah wakaf sesuai dengan tujuan wakaf dan ketentuan syariah, yang

tentunya tidak memiliki hak kepemilikan pribadi atas tanah tersebut, tetapi bertindak sebagai pengelola atau administrator yang mengelolanya untuk kemaslahatan masyarakat.

Investor menyediakan modal untuk pembangunan rumah susun di atas tanah wakaf, mereka tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah wakaf tersebut, tetapi memiliki hak atas hasil investasi atau keuntungan yang diperoleh dari proyek tersebut. Mereka memiliki hak untuk mendapatkan keuntungan dari pembangunan dan pengelolaan rumah susun tersebut, tetapi keuntungan tersebut harus diperoleh sesuai dengan prinsip syariah dan tujuan wakaf.

End-user atau pengguna akhir adalah pihak yang menempati atau menggunakan rumah susun yang dibangun di atas tanah wakaf dan memiliki hak untuk menggunakan atau memiliki rumah susun tersebut berdasarkan perjanjian sewa atau kepemilikan yang berlaku. Mereka harus mematuhi ketentuan yang berlaku mengenai pembayaran sewa atau kepemilikan dan mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh nazir atau pengelola rumah susun.

A. Peran Nazhir

Di Indonesia, pengembangan dan pemanfaatan aset wakaf, khususnya tanah wakaf, lebih menantang daripada hak atas tanah lainnya karena adanya pembatasan penjualan, hibah, sita, dan gadai.

Nazhir, yang menerima aset wakaf dari wakif, menghadapi keterbatasan dalam pemberdayaan tanah ini. Waqif memberikan

¹⁵ Mahroji, Shinta Melzattia, and Nurul Rachmaini. "Kegagalan nazir dalam tata kelola dan akuntabilitas pada kebangkrutan pondok pesantren." *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan* Volume 4 Nomor 10 Tahun 2022, hlm.4737

¹⁶ Lubis, Syaddan Dintara, et al. "Hubungan Hukum Pengelolaan Wakaf Antara Nazir Dan Badan Wakaf

Indonesia Provinsi Sumatera Utara Terhadap Tanah Wakaf Yang Belum Terdaftar (Studi di Kota Medan)." *USU Law Journal* Volume 3 Nomor 3 Tahun 2015, hlm, 194.

¹⁷Farid Wadjdy, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat (Filantropi Islam yang Hampir Terlupakan)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007), hlm. 160

properti, termasuk hak atas tanah, kepada badan hukum, dan memerlukan izin tertulis untuk berbagai jenis hak atas tanah, termasuk kepemilikan tanah, penggunaan bangunan, dan kepemilikan unit rumah susun.

Nazhir memegang posisi strategis dalam mengelola aset wakaf, seperti halnya direktur atau ketua manajemen dalam badan hukum yayasan. Namun, banyak yang belum memahami tugas dan perannya dalam mengelola dan mengembangkan tanah wakaf, yaitu hak atas tanah yang diwakafkan oleh wakif untuk ibadah dan kesejahteraan umum sesuai dengan hukum syariah.¹⁸

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 di Indonesia menguraikan persyaratan bagi seorang nazir, pihak yang berwenang untuk mengelola dan mengadministrasikan aset wakaf, untuk memastikan kepatuhan profesional dan hukum terhadap pengelolaan wakaf sesuai dengan maksud dan ketentuan wakif, pihak yang mewakafkan aset wakaf. Nazir haruslah warga negara Indonesia yang memiliki reputasi baik, memiliki kemampuan, pengetahuan, dan keterampilan yang memadai dalam mengelola harta wakaf, termasuk memahami hukum wakaf dan prinsip-prinsip pengelolaan keuangan.

Untuk menjadi nazir badan hukum harus memperoleh pengakuan dan izin dari Kementerian Agama Republik Indonesia.¹⁹ Nazir juga harus menaati semua peraturan perundang-undangan yang mengatur wakaf, termasuk yang

dikeluarkan oleh Kementerian Agama. Nazir memiliki beberapa kewajiban, antara lain pengelolaan²⁰ yang profesional, pelaporan, dan transparansi. Nazir harus mengelola harta wakaf secara profesional, cermat, dan bertanggung jawab, serta membuat laporan berkala tentang pengelolaan dan pengembangan harta wakaf kepada pihak-pihak terkait, termasuk Kementerian Agama. Nazir juga harus transparan dalam tindakan pengelolaannya untuk menjaga kepercayaan wakaf. Pengangkatan nazir dapat dilakukan langsung oleh wakif dalam akta wakaf atau dalam beberapa hal dapat dilakukan oleh Kementerian Agama, terutama jika wakaf bersifat umum dan tidak secara khusus ditentukan oleh pemberi wakaf. Undang-undang wakaf Indonesia mengamanatkan agar individu, organisasi, atau badan hukum menjadi nazir untuk memahami kapasitas mereka dalam menjalankan peran dan tugas mereka.

Nazhir berwenang untuk mengawasi dan mengamankan aset wakaf, mengelola dan mengembangkannya sesuai dengan peruntukan, tujuan, dan fungsinya, serta melaporkan penyelesaian tugas kepada lembaga. Ada berbagai jenis nazir dengan karakteristik dan peran yang berbeda, yaitu:

1. Nazir Perseorangan.²¹ Nazir perseorangan yang ditunjuk

¹⁸ Nova Monaya, "Pengembangan Model Produktivitas Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Gedung Komersial Berbasis Build Operate Transfer (BOT)," *Jurnal Living Law*, Volume 9 Nomor 1 Tahun 2017. hlm. 115.

¹⁹ Fitria, Indira Gita, Irawan Soerodjo, and Sudirman Sudirman. "Kedudukan Nazhir Yang Tidak Terdaftar Pada Kementerian Agama Dan Badan Wakaf Indonesia Sehubungan Dengan Harta Benda Wakaf Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

Tentang Wakaf." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* Volume 2 Nomor 7 Tahun 2023 hlm. 1.

²⁰ Baharuddin, A. Zamakhsyari, and Rifqi Qowiyul Iman. "Nazir wakaf profesional, standarisasi dan problematikanya." *Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam* volume 3 Nomor 2 Tahun 2018, hlm 64.

²¹ Furqon, Ahmad. "Nazir wakaf berbasis wirausaha sosial di Yayasan Muslimin Kota Pekalongan." *Madania: Jurnal Kajian*

langsung oleh wakif dan memiliki reputasi baik, pengetahuan tentang hukum wakaf, serta integritas yang tinggi. Mereka bertanggung jawab untuk mengelola harta wakaf sesuai dengan keinginan wakif dan bertanggung jawab atas administrasi dan pelaporan pengelolaan harta wakaf.

2. Nazir Badan Hukum. ²²Nazir Badan Hukum Islam adalah organisasi atau lembaga yang berlandaskan pada prinsip-prinsip Islam, seperti lembaga zakat, ormas Islam, atau yayasan yang bergerak di bidang sosial dan keagamaan. Mereka memiliki struktur organisasi formal, personel yang kompeten, dan pengelolaan harta wakaf secara profesional.
3. Nazir Yayasan. Yayasan dapat berfungsi sebagai nazir jika didirikan dengan tujuan sosial atau keagamaan sesuai dengan prinsip-prinsip wakaf. Mereka harus memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan.
4. Nazir Lembaga Pendidikan dan Sosial. Lembaga pendidikan, seperti sekolah atau universitas, dapat bertindak sebagai nazir. Mereka biasanya memiliki manajemen yang terstruktur dan berfokus pada kegiatan pendidikan atau sosial.
5. Nazir Pemerintah. Pemerintah, melalui lembaga atau lembaga tertentu seperti Kementerian Agama, dapat bertindak sebagai nazir untuk aset wakaf yang bersifat umum atau tidak ditunjuk langsung oleh wakif. Mereka harus

mengelola aset wakaf sesuai dengan undang-undang, peraturan, dan tujuan sosial.

Singkatnya, nazir di Indonesia bertujuan untuk mengelola aset wakaf sesuai dengan niat wakif dan prinsip-prinsip hukum wakaf. Menurut Undang-undang Wakaf, diperlukan adanya penjelasan model pengelolaan dan pengembangan, dalam hal ini berkaitan dengan kedudukan nazir yang akan melakukan perbuatan hukum perdata sebagaimana dimaksud di atas, apakah menyewakan atau melakukan perjanjian lain seperti Bangun Guna Serah (BGS). Model perjanjian BGS melibatkan perjanjian yang mendefinisikan latar belakang, tujuan, dan manfaat bagi semua pihak yang terlibat.²³ Ada catatan khusus dari Pasal 42 dan 43 Undang-undang Wakaf untuk memberikan arahan agar nazir dapat memperhatikan tujuan, fungsi, dan peruntukan wakaf yang merupakan *lex specialis* dari pengelolaan atau pendayagunaan tanah wakaf. Pasal 43 UU Wakaf mengamanatkan Nazir dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf agar berpegang pada prinsip syariah, bersifat produktif, dan menggunakan lembaga penjaminan syariah. Hal ini menjamin pengelolaan aset wakaf yang efisien dan beretika.

Peran nazir dalam Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah wakaf, menuntut nazir tidak hanya mengerti dan memahami tugasnya, nazir juga dituntut untuk dapat

Keislaman Volume 20 Nomor1 Tahun 2016, hlm. 57
²² Ulum, Muh Bachrul. "Sekolah kader nazir wakaf sebagai model regenerasi dan peningkatan profesionalitas nazir NU Kabupaten Banyumas." *PERDIKAN (Journal of Community Engagement)* Volume 5 Nomor 1 Tahun 2023, hlm.65.

²³ Muhammad Dzikirullah H. Noho, et al. "Analisis Perbandingan Pengaturan Hukum Build Operate Transfer (BOT) Di Indonesia Dengan Negara-Negara ASEAN." *Jurnal USM Law Review* Volume 4 Nomor 2 Tahun 2021, hlm. 740.

memahami kondisi lapangan, bagaimana mengelola dan mengembangkan secara teknis, dituntut pemahamannya mengenai produk perjanjian, hal ini juga menjadi pertimbangan bagaimana meningkatkan peran nazir khususnya nazir orang perorangan, tata cara pemanfaatan tanah wakaf didasarkan pada perjanjian sewa menyewa tanah dengan pemilik tanah, baik pengelola atau pengguna.

Perjanjian sewa menyewa tanah wakaf yang ditandatangani oleh Penyewa dan Pemilik Tanah melibatkan Badan Wakaf Indonesia. Perjanjian tersebut harus menguraikan hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu sewa, jaminan pemilik tanah, dan jaminan penyewa. Perjanjian tersebut harus memiliki struktur yang sistematis, meliputi identitas para pihak, ruang lingkup, objek, hak, kewajiban, pelaksanaan, pengelolaan, tarif sewa, jangka waktu, penyelesaian sengketa, dan *force majeure*.²⁴ Perjanjian itu dicatatkan pada kantor pertanahan yang salinannya dibuat di dalam sertifikat berrangkap tiga untuk Badan Teknis, Pemilik Tanah, dan Penyewa Tanah.

B. Peran Investor

Mengingat keuangan nazir tanah wakaf sangat terbatas untuk pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tak dapat dipungkiri bahwa peran investor sangatlah diperlukan dalam pengembangan dan produktivitas tanah wakaf sebagaimana dimaksud. Menurut hemat penulis, dari temuan yang ada di lapangan, bahwa investor yang berkegiatan di dalam pembangunan

properti atau dikenal juga dengan istilah *developer* adalah mitra strategis. *Developer* menjadi investor dalam melakukan planning, pelaksanaan dan sekaligus penyelesaian tugas akhir yaitu melakukan *delivery* kepada *end-user*. Dalam dunia bisnis properti pada umumnya *developer* dapat menunjuk agen properti menjadi bagian dari kegiatan penjualan. Mengingat yang dibangun adalah bangunan rumah susun dengan status hak kepemilikan bangunan gedung yang diberi *legal standing* Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), maka investor juga memiliki kewajiban menyelesaikan dokumen SKBG untuk dapat unit rumah susun bersangkutan ditransaksikan.

Dalam transaksi hubungan antara investor dengan nazir haruslah jelas kedudukannya dalam bentuk perjanjian pembangunan rumah susun di atas tanah wakaf. Jika perjanjian adalah perjanjian sewa tanah antara nazir dengan *developer*, maka dalam perjanjian pembangunan gedung tersebut nazir dapat memberi kuasa kepada *developer* untuk mengalihkan atau menjual unit-unit rumah susun dari bangunan gedung, termasuk kegiatan penyediaan dana melalui lembaga keuangan syariah atau perbankan syaria'ah. *Developer* tidak dibenarkan mengambil pendanaan atau membuka kerjasama dengan bank konvensional, karena peraturan perundang-undangan yang mengamanatkan bahwa kerjasama tersebut harus bersih dari unsur ribawi. Di sisi lain, jika investor membangun kerjasama

²⁴ Siregar, Anggi Riska Putri. *Penyelesaian sengketa jasa konstruksi (studi kasus membangun rumah sistem borongan di Batunadua Kota*

Padangsidempuan). Diss. UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, 2023

dalam bentuk BOT, maka pengalihan hak atas bangunan gedung dilakukan oleh developer sebagai investor, bukan sebagai kuasa hak dari nazir, mengingat bangunan gedung yang dimaksud sepenuhnya dalam penguasaan dan pengawasan developer sampai dengan jangka waktu BOT berakhir, umumnya sekitar 30 sampai 35 tahun.

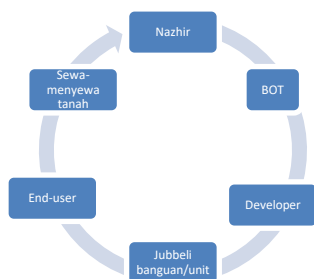
C. Peran End-User

End-user adalah pihak yang menggunakan dari hasil kerjasama antara developer dengan nazir, dikenal juga end-user ini sebagai customer atau pembeli, atau bisa juga penyewa atau pengguna, penikmat, dan pengambil manfaat. Dalam hal ini, maksud dari penulis adalah bahwa end-user sebagai pihak pembeli karena keterkaitan dengan adanya pembiayaan perbankan dengan menggunakan Lembaga jaminan fidusia sebagaimana diatur di dalam UURS atau UU-Ciptaker. End-user adalah pembeli dan oleh karena itu pemegang hak yang ada di dalam SKBG, dan SKBG sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 48 UURS bahwa termasuk juga di dalamnya benda bersama dan bagian bersama. Benda Bersama seperti lift, fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya. Sedangkan bagian Bersama seperti ruang tamu lobby, Lorong-lorong, koridor, yang merupakan bagian tak terpisah dari bangunan Gedung. Perlu dicatat bahwa kepemilikan SKBG di dalam tanah wakaf ini tidak termasuk kepemilikan "Tanah Bersama" karena tanah milik umat melalui nazir. End-user dalam hal ini dapat membentuk apa yang dikenal dengan perhimpunan penghuni dan pemilik satuan rumah susun (P3SRS) yang akan mengatur secara teknis operasional penggunaan fasilitas rumah susun. Sayangnya, undang-undang tidak mengatur secara khusus tentang hubungan P3SRS dengan nazir, padahal di dalam kesehariannya peran P3SRS akan lebih baik jika menjadi

bagian yang dikontrol oleh nazir. Sehingga dalam hal ini, ada perbedaan antara pemegang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang membentuk P3SRS untuk mengelola sarana prasarana dan fasilitas serta operasional yang termasuk tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama. Jadi, hak komunal yang dimiliki oleh P3SRS versi SKBG pada tanah wakaf sebatas bagian bersama dan benda bersama, berbeda dengan hak komunal yang dimiliki pemilik SHMSRS melalui P3SRS-nya.

Dalam hal ini peran end-user, di samping pemilikan SKBG juga melalui P3SRS memiliki hak komunal sebatas bagian-bagian bersama dan benda bersama, sedangkan pengelolaan tanah tetap di bawah tanggung jawab nazir. Hubungan hukum antara end-user dengan developer dalam hal sewa menyewa atas tanah wakaf harus dilakukan atas izin dan kuasa nazir. Undang-undang tidak menentukan konsep perjanjian tentang sewa menyewa antara nazir dengan end-user, dan end-user dengan developer, oleh karena itu, untuk menjamin hak-hak end-user, penulis berpendapat bahwa perjanjian sewa dalam hal ini adalah sewa tanah, karena tanah wakaf tidak mungkin di jadikan tanah komunal sehingga kedudukannya adalah sewa atas tanah, penulis berpendapat bahwa perjanjian sewa tanah ini di lakukan oleh end-user langsung kepada nazhir, bukan lagi dengan developer, kedudukan developer dalam hal ini adalah membangun dan pemilik bangunan yaitu unit-unit rumah susun yang diberi *legal standing* Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), sehingga dengan begitu dalam hal ini yang dimaksud disewa bukan unitnya tetapi sewa

atas tanah yang dilakukan kepada nazhir sebagai pemilik tanah, SKBG dalam hal ini dapat di sertai dengan sewa menyewa tanah antara end-user dengan nazhir dengan diketahui oleh developer. karena jika sistem sewa menyewa tanah dilakukan oleh end-user dan developer akan menimbulkan lemahnya kedudukan nazhir, dengan sistem sewa menyewa atas tanah wakaf yang dilakukan oleh end-user langsung kepada nazhir akan menjamin adanya kepastian hukum terhadap hak-hak end-user dan disamping itu dapat menghindari niat penyalahgunaan dari developer untuk menguasai bangunan dan tanah, jadi peluang untuk seolah-olah developer sebagai pemilik tanah ditutup dengan perjanjian sewa antara end-user dan nazhir, yang dapat dilihat hubungan antara nazhir dengan developer/investor, developer/investor dengan end-user, end-user dengan nazhir, dalam gambar berikut:



Gambar 1

D. Peran Perbankan

Adapun peran perbankan dalam hal ini adalah menyangkut pembiayaan proyek pembangunan gedung untuk rumah susun maupun pembiayaan kepemilikan rumah susun (PPRS) sebagaimana yang dimungkinkan UURS Pasal 48 ayat (5) di atas. Akan tetapi, sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengamanatkan nazhir untuk mengelola dan mengembangkan harta wakaf

secara berdaya guna, berdasarkan prinsip syariah, dan tidak melanggar tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Kata-kata tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah ini dapat diartikan oleh stakeholder bahwa semua transaksi baik pembiayaan bangunan maupun pembiayaan pembelian rumah susun atau dapat disebut PPRS.

Tafsiran semua transaksi dapat dimungkin pada bank syari'ah karena pada dasarnya dalam sistem perbankan Indonesia, bank syari'ah mendapat prioritas atau tugas dalam pelayanan jasa-jasa yang dipakai dengan kegiatan keagamaan seperti haji, umroh, qurban, zakat, sukur dan bisnis syari'ah lainnya.

E. Peran Notaris

Tak dapat diabaikan dalam transaksi sebagaimana disebutkan adalah peran notaris dalam melakukan transaksi, antara lain: perjanjian sewa menyewa, perjanjian BOT/BGS, dan pengalihan atau jual beli terhadap unit satuan rumah susun, serta berkaitan dengan pinjaman bank untuk PPRS. Perlu dicatat bahwa SKBG dapat dibebankan hukum jaminan melalui jaminan fidusia. Dengan adanya jaminan fidusia, maka dalam proses pembiayaan maupun perjanjian Kerjasama tak dapat dipungkiri terjadi pertautan hukum, antara Hukum Islam dalam hal ini adalah tanah wakaf dan masyarakat pendayagunaan tanah wakaf dengan Hukum Perdata yang merupakan produk Belanda dan masih berlaku terutama menyangkut postulat atau klausul-klausul perjanjian yang dimaksudkan di atas.

Demikian juga tentang penerapan hukum jaminan, maka notaris dalam membuat akta penyerahan jaminan fidusia melakukan hukum positif yaitu undang-undang nomor 42

Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, ketentuan hukum yang bersumber dari KUHPerdota yang kemudian tentunya yang berkaitan dengan keperdataan dalam perspektif Islam atau dikenal juga dengan transaksi *mu'amalah*.²⁵

Dengan adanya titik taut hukum yaitu hukum Islam, hukum perdata, dan hukum positif, dalam hal ini hukum jaminan fidusia, maka pada dasarnya pembiayaan atau pembangunan serta pendayagunaan tanah wakaf yang dibuka kesempatannya oleh undang-undang rumah susun (UURS) *juncto* UU-Ciptaker dan UU Wakaf serta terkait pula dengan UUPA, prinsip-prinsip hukum yang dianut oleh masing-masing undang-undang masih tetap pada koridor hukum yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara teori maupun perundang-undangan.

Untuk menutup pembahasan ini, dari penjelasan yang dicatatkan di atas, terdapat gambaran bahwasanya pemanfaatan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun merupakan aksi bisnis berbasis agama Islam dan keperdataan. Sangat penting diperhatikan tentang kemampuan nazir dalam melakukan transaksi apakah dengan perjanjian sewa maupun dengan perjanjian BGS, karena dikhawatirkan jika nazirnya tidak mengerti tentang liku-liku bisnis, akan berakibat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, sehingga prinsip menjadi bapak rumah yang baik sebagaimana yang dianut oleh hukum perusahaan dimana direksi dituntut memiliki kemampuan dan tanggung jawab (*skill and care*) untuk mengelola aset-aset perusahaan. Dalam konteks ini, maka pilihan tentang pendayagunaan tanah wakaf untuk membangun rumah susun, karena

melibatkan pihak pebisnis dan melibatkan juga pihak-pihak terkait lainnya, maka patut dipertimbangkan bahwa tanpa mengurangi respek kepada nazir perorangan namun melihat kelengkapan yang dimiliki oleh Badan hukum Yayasan, maka nazir badan hukum dalam hal ini Yayasan atau organisasi keagamaan atau perkumpulan keagamaan memiliki posisi yang lebih kuat dan strategis untuk mengelola perjanjian dengan pihak ketiga dengan obyek tanah wakaf.

KESIMPULAN

Pemanfaatan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun merupakan tindakan bisnis yang berdasarkan hukum Islam dan hukum perdata. Kemampuan nazir dalam melakukan transaksi seperti perjanjian sewa atau perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) menjadi hal yang penting untuk diperhatikan agar tidak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Prinsip *good house father* sebagaimana dianut oleh hukum perusahaan mengharuskan para pengurus memiliki kemampuan dan tanggung jawab dalam mengelola aset perusahaan. Pemilihan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun melibatkan pelaku usaha dan pihak terkait, serta kelengkapan Badan Hukum Yayasan. Hubungan hukum antara hak penguasaan tanah wakaf dengan kepemilikan satuan rumah susun melibatkan interaksi antara nazir (pengelola wakaf), investor, dan end user. Nazir mengelola dan memanfaatkan tanah wakaf sesuai dengan ketentuan wakaf dan syariah, sedangkan investor menyediakan modal untuk pembangunan rumah susun di

²⁵ Mintarsih, Mimin. "Sosialisasi Pentingnya Muamalah Berbasis Syariah." *Jurnal AbdiMU*

(Pengabdian kepada Masyarakat) Volume 4 Nomor 1 Tahun 2024, hlm. 13.

atas tanah wakaf. End user menempati atau menggunakan rumah susun yang dibangun di atas tanah wakaf dan wajib menaati ketentuan pembayaran sewa atau kepemilikan serta ketentuan yang ditetapkan oleh nazir atau pengelola rumah susun.

SARAN

Para nazir sebagai pengelola tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun memerlukan perencanaan dan pelaksanaan yang cermat. Studi kelayakan diperlukan untuk mengidentifikasi kebutuhan masyarakat dan memastikan kepatuhan hukum terhadap peraturan. Perencanaan keuangan harus mencakup anggaran terperinci untuk pembangunan, termasuk biaya dan sumber pembiayaan. Bekerjasama dengan pihak investor juga sangat penting untuk dilakukan guna menyusun desain yang berkelanjutan dan

kontraktor yang andal sangat penting untuk pembangunan yang berkualitas. Pengelolaan properti harus mencakup pemeliharaan rutin dan keputusan penyewaan atau penjualan unit rumah susun. Keterlibatan masyarakat sangat penting, dan sosialisasi dilakukan untuk memberikan dukungan. Pengawasan dan evaluasi kinerja secara berkala diperlukan untuk menilai keberhasilan dan mengidentifikasi area perbaikan. Transparansi dan akuntabilitas sangat penting, dengan laporan yang transparan tentang dana wakaf, kemajuan proyek, dan hasil akhir yang mendatangkan kemanfaat yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Merupakan saran yang diajukan yang berkoreasi dengan hasil penelitian. Saran ditulis dengan singkat, jelas dan workable.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Haq, A. F. (2017). Hukum Perwakafan di Indonesia. PT Rajagrafindo Persada.
- Wadjdy, F., Mursyid, & Lamtana. (2007). Wakaf & kesejahteraan umat: filantropi Islam yang hampir terlupakan. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar)
- Martin Roestamy & Abraham Yazdi Martin. (2021). *Perkembangan Hukum Properti di Indonesia (Sebuah Catatan Tentang Refleksitas)*. (Jakarta: PT. Rajawali Buana Pusaka)
- Roestamy, M. (2009). Hukum jaminan fidusia: perlindungan hukum kepada kreditor pemegang jaminan fidusia benda tidak terdaftar. Unida Press.
- Huda, M. (2015). Mengalirkan manfaat wakaf: Potret perkembangan hukum dan tata kelola wakaf di Indonesia. Gramata Publishing.
- Irmadillah, N. (2022). Kontribusi Human Initiative Pada Program Initiative for Empowerment Dalam Mendukung Sustainable Development Goals (SDGs) (Bachelor's thesis, Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Siregar, A. R. P. (2023). Penyelesaian sengketa jasa konstruksi (studi kasus membangun rumah sistem borongan di Batunadua Kota Padangsidimpuan) (Doctoral dissertation, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan).

Jurnal

- Arifuddin, N. (2023). "Nilai-Nilai Islam Dalam Undang-Undang Pertanahan." *Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan* 22.1. 1-8.
- Baharuddin, A. Zamakhsyari, and Rifqi Qowiyul Iman. (2018). "Nazir wakaf profesional, standarisasi dan problematikanya." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam* 3.2. 62-74.
- Devita, Seventina Monda. (2021). "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2.9. 870-888.
- Fitria, I. G., Soerodjo, I., & Sudirman, S. (2023). Kedudukan Nazhir Yang Tidak Terdaftar Pada Kementerian Agama Dan Badan Wakaf Indonesia Sehubungan Dengan Harta Benda Wakaf Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2.7. 2574-2585.
- Furqon, Ahmad. (2016). "Nazir wakaf berbasis wirausaha sosial di Yayasan Muslimin Kota Pekalongan." *Madania: Jurnal Kajian Keislaman* 20.1. 55-68.
- Lubis, Syaddan Dintara, et al. (2015). "Hubungan Hukum Pengelolaan Wakaf Antara Nazhir Dan Badan Wakaf Indonesia Provinsi Sumatera Utara Terhadap Tanah Wakaf Yang Belum Terdaftar (Studi di Kota Medan)." *USU Law Journal* 3.3. 189-200.
- Mahroji, Mahroji, Shinta Melzattia, and Nurul Rachmaini. (2022). "Kegagalan nazir dalam tata kelola dan akuntabilitas pada kebangkrutan pondok pesantren." *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan* 4.10. 4733-4739.
- Martin Roestamy, (2016). "Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia." *Jurnal Hukum De'rechtsstaat* 2.2. 127-140.
- Mintarsih, Mimin. (2024). "Sosialisasi Pentingnya Muamalah Berbasis Syariah." *Jurnal AbdiMU (Pengabdian kepada Masyarakat)* 4.1: 12-16.
- Noho, Muhammad Dzikirullah H., et al. (2021). "Analisis Perbandingan Pengaturan Hukum Build Operate Transfer (BOT) Di Indonesia Dengan Negara-Negara ASEAN." *Jurnal USM Law Review* 4.2: 728-742.
- Narendra, Bagas Putra. (2021). "Tinjauan Yuridis Terkait Kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial Dalam Menyediakan Rumah Susun Umum." *NOVUM: JURNAL HUKUM* 8.1. 47-63.
- Nova Monaya. (2017). "Pengembangan Model Produktivitas Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Gedung Komersial Berbasis Build Operate Transfer (BOT)," *Jurnal Living Law*, 9.1. 113-140.
- Monaya, N., and Qolyubi, A. T. (2024). Aanknopingspunten Between Civil Law and Islamic Law In The Utilization Of Wakf Land For The Interests Of Wakf Land Productivity. *JURNAL ILMIAH LIVING LAW*, 16(1), 87-93.
- Susilawetty. (2009). "Pertautan Hukum Islam Dan Hukum Adat Menuju Sistem Hukum Nasional." *Jurnal Media Hukum* 16.1
- Ulum, Muh Bachrul. (2023). "Sekolah kader nazir wakaf sebagai model regenerasi dan peningkatan profesionalitas nazir NU Kabupaten Banyumas." *PERDIKAN (Journal of Community Engagement)* 5.1. 63-70.
- Utama, V. P. A., Apriliandy, S. F., Ilyanawati, R. Y. A., & Sihotang, S. (2023). Pembangunan Rumah Susun Untuk Mengatasi Keterbatasan Lahan Di Kota Depok Dihubungkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Karimah Tauhid*, 2(3), 679-687.