

## **Akad Jual Beli dan Uang Ganti Rugi Rumah Dinas di Kota Langsa Perspektif Fikih Muamalah**

**Dessy Asnita**

*IAIN Langsa, Indonesia  
dessyasnita@iainlangsa.ac.id*

**Zainal Muttaqin**


*IAIN Langsa, Indonesia  
zainalmuttaqinlcmhi@iainlangsa.ac.id*

**Rahmad Safitri**

*IAIN Langsa, Indonesia  
rahmad.safitri@iainlangsa.ac.id*

**Dewi Indrayani**

*IAIN Langsa, Indonesia  
dewi.indrayani.se@gmail.com*

 <https://doi.org/10.32505/lentera.v6i1.7300>

Submitted: Nov 7, 2023

Accepted: Jun 18, 2024

Published: Jun 20, 2024

### **Abstract**

Compensation money handed over by new residents to old residents of official residences in Langsa City as well as handover transactions for official residences have caused problems related to the status of the contract and ownership rights which occurred after payment of a sum of money which was also recognized as compensation money. Through a qualitative approach with descriptive methods, this research aims to determine the status of contracts, compensation money and ownership rights for official residences in Langsa City from a muamalat fiqh perspective. This research reveals that an official residence transaction that is recognized as a sale and purchase agreement is a false sale and purchase agreement because the old occupant as a seller is not the owner of the official residence as *al-mabi'* so the status of ownership of the official residence does not transfer to the buyer, but remains ownership. National Police. Furthermore, handing over compensation money is not appropriate because it is contrary to the concept of *al-ta'widh*, causing the transfer of assets from the party giving compensation money to be illegal to own and not permissible to use.

**Keywords:** *Compensation money, al-Ta'widh, Islamic economic law*



### **Abstrak**

Uang ganti rugi yang diserahkan oleh penghuni baru kepada penghuni lama rumah dinas di Kota Langsa serta transaksi serah terima rumah dinas telah menimbulkan permasalahan terkait status akad dan hak kepemilikan yang terjadi setelah dilakukan pembayaran sejumlah uang yang juga diakui sebagai uang ganti rugi. Melalui pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status akad, uang ganti rugi dan hak kepemilikan rumah dinas di Kota Langsa perspektif fikih muamalah. Penelitian ini mengungkapkan bahwa transaksi rumah dinas yang diakui sebagai akad jual beli merupakan akad jual beli yang fasid karena penghuni lama sebagai penjual bukanlah pemilik rumah dinas sebagai *al-mabi'* sehingga status hak kepemilikan rumah dinas itu pun tidak berpindah kepada pembeli, namun tetap hak milik Polri. Selanjutnya, penyerahan uang ganti rugi tidaklah tepat karena bertolak belakang dengan konsep *al-ta'widh* sehingga menyebabkan perpindahan harta dari pihak pemberi uang ganti rugi menjadi tidak sah untuk dimiliki dan tidak mudah untuk digunakan.

**Kata Kunci:** *Uang ganti rugi, al-Ta'widh, Fiqih muamalah*

### **Pendahuluan**

Pengadaan dan pemeliharaan rumah dinas dibebankan kepada APBN/APBD, sedangkan Pegawai Negeri adalah unsur aparatur negara, sehingga rumah dinas hanya dapat ditempati oleh pejabat negara selama mereka masih aktif. Rumah negara juga dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau tempat tinggal keluarga serta membantu pejabat menjalankan tugas mereka. (Indriani, Santoso, and Irawati, 2019) Hanya pejabat negara atau pegawai negeri yang dapat menerima rumah dinas. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, bersama dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Rumah Negara, juga mengatur status golongan rumah tersebut (Inspirasigriya.id n.d.).

Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri) adalah pegawai negeri yang memiliki berbagai hak selama menjalankan tugas dan fungsinya. Salah satu hak yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 42 Tahun 2010 adalah hak untuk mendapatkan rumah dinas, asrama, atau sekolah. Terkait dengan hak tersebut, Polri juga memiliki kewajiban untuk mengelola BMN termasuk seluruh barang, termasuk tanah, bangunan, dan kendaraan. Selain itu, Polisi juga harus mengelola rumah negara. Perumahan dinas Polri adalah rumah negara yang dimiliki Polri yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan tempat pembinaan keluarga untuk membantu pelaksanaan tugas dan fungsi pejabat negara. Golongan I dan II adalah nama rumah dinas Polri. Rumah dinas golongan I ditujukan untuk pemegang jabatan tertentu, sedangkan rumah dinas golongan II ditujukan untuk pegawai negeri yang memiliki hubungan erat dengan dinas Polri. Ada juga kesatrian, yang merupakan tempat untuk bekerja dan tinggal, mess,

yang merupakan tempat tinggal sementara, dan asrama, yang ditujukan untuk pegawai negeri yang memiliki hubungan erat dengan dinas Polri (Mila Lisnawati, 2020).

Praktik jual beli rumah dinas merupakan salah satu aspek penting dalam Fiqh Muamalah. Rumah dinas adalah jenis properti yang sering digunakan oleh pejabat pemerintah, pegawai negeri, atau anggota militer sebagai tempat tinggal resmi mereka selama masa tugas atau pelayanan publik. Di banyak negara, termasuk Indonesia, rumah dinas adalah bagian penting dari kompensasi dan fasilitas yang diberikan kepada pejabat pemerintah dan pegawai. Kota Langsa di Aceh memiliki banyak rumah dinas untuk pejabat dan Karyawan pemerintah. Praktik jual beli rumah dinas di Kota Langsa memiliki dampak signifikan pada kehidupan masyarakat setempat dan tak terlepas dari pemahaman Fiqh Muamalah. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji praktik ini dari perspektif Fiqh Muamalah untuk memahami apakah praktik jual beli rumah dinas ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sebelum bertransaksi jual beli kedua belah pihak harus mengetahui hukum-hukum jual beli dengan benar dan sesuai hukum Islam. Oleh karena itulah seseorang yang akan melakukan transaksi harus mengetahui apa saja yang menyebabkan jual beli tersebut sah atau tidak.

Jika syarat dan syaratnya telah dipenuhi, jual beli dikatakan sah. Rukun dari akad jual beli diantaranya adanya *sighat*, *'aqid* (pelaku akad), *Ma'qud 'alaih* (sesuatu yang diakadkan). Syarat dari barang yang diakadkan barang tersebut haruslah miliknya sendiri serta dapat diperjual belikan (Ahmad Nursobah, 2020). Akad jual beli yang fasid merupakan akad jual beli yang cacat rukunnya, seharusnya barang yang dijual itu harus dimiliki oleh penjual, namun fakta dalam kepemilikan rumah dinas itu, penjual tidak memiliki rumahnya 100%, namun hanya memiliki hak pakai saja. Dalam hal kepemilikan rumah dinas bahwa rumah tersebut bukanlah milik asli dari orang yang tinggal di rumah dinas tersebut. Hak properti dan kepemilikan tetap milik Negara. Menurut Buku I rancangan undang-undang tentang anggaran pendapatan dan belanja Negara, kementerian, lembaga negara, lembaga pemerintah non kementerian, dan unit-unit dalam lingkungannya, baik di dalam maupun di luar negeri, mengawasi atau menguasai barang milik negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau perolehan lainnya yang sah. Kekayaan negara harus dikelola dengan mempertimbangkan asas-asas yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D), yaitu fungsionalitas, kepastian hukum, transparansi (keterbukaan), efisiensi akuntabilitas publik, dan kepastian nilai. karena jangkauan, luas, dan banyaknya (Pendapatan dan Belanja 2024).

Kemudian pemegang hak rumah dinas tersebut beralih bahwa uang yang diterima adalah uang ganti rugi, tetapi kenyataannya nominal dari harga rumah tersebut naik seiring waktu dan disesuaikan dengan kebiasaan penduduk setempat walaupun penjual tidak memperbaiki rumah dinas tersebut dan pihak yang berakad beranggapan bahwa transaksi itu adalah

transaksi jual beli yang mana dia bisa mengambil keuntungan sesuai dengan harga pasaran pada saat itu. Praktek di mana seseorang tinggal di rumah dinas dan menerima uang sebagai "uang ganti rugi" adalah fenomena yang perlu dianalisis dalam kerangka hukum Islam. Hal ini melibatkan pertimbangan etika, transaksi, dan keadilan dalam Islam. Selama rumah dinas masih berstatus golongan I atau II, pegawai negeri tidak boleh memilikinya atau menguasainya. Rumah dinas golongan III hanya dapat dihapus atau dijual setelah mendapat persetujuan dari menteri keuangan sebagai pengelola barang milik negara. Rumah dinas yang ditempati pejabat atau PNS daerah juga merupakan aset daerah, dan karena diperoleh dari APBD atau perolehan sah lainnya, harus dikelola dan dioperasikan dengan baik (Indriani et al., 2019). Menurut analisa penulis, sangat jelas disini bahwa menjaga dan mengelola rumah dinas saat pejabat menghuni rumah dinas tersebut adalah sebuah keharusan, jadi tidak berhak penghuni lama untuk meminta ganti rugi kepada penghuni yang baru.

Masrofah dalam jurnalnya "*Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan*" menyatakan bahwa Konstruksi sebuah proyek perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu: administrasi, teknis, dan ekologi. Sebelum sertifikat pendaftaran kepemilikan atas unit perumahan, sertifikat hak tanah baik dalam bentuk hak kekayaan, hak untuk menggunakan tanah untuk pembangunan dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola tanah. Dalam Undang-Undang Apartemen, jika tidak memenuhi ketentuan peraturan ini, ada beberapa sanksi yang harus diberikan. Ini bisa berupa sanksi administratif atau putusan pidana seperti denda dan penjara (Masrofah, 2016). Penelitian tersebut belum menyentuh aspek legalitas akad dan dampak hak dan kewajiban yang lahir dari sah atau tidaknya suatu akad menurut fiqh muamalah, padahal aspek keabsahan akad itu merupakan penentu dari munculnya hak kepemilikan atas satuan rumah bagi pemilik selanjutnya.

Tidak semua pejabat bisa menduduki rumah dinas, setiap pejabat yang ingin tinggal di rumah harus mendapatkan izin dari pejabat yang berwenang. Sebagaimana Dalam jurnal yang berjudul *Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Penggunaan Rumah Dinas* yang ditulis oleh Latifah Amir bahwa dengan Terbitnya UU No. 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah. Penyelenggaraan pemerintah harus memiliki otonomi pemerintahan dan memiliki otoritas untuk membuat kebijakan tentang bagaimana menjalankan urusan daerah. Sarana dan prasarana harus disediakan untuk menjalankan tugas ini. Sarana dan prasarana tersebut terdiri dari barang milik lokal, baik bergerak maupun tidak bergerak. Salah satu benda tidak bergerak adalah rumah dinas untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan. Penghuni harus mendapatkan Izin Penghunian dari pejabat yang berwenang untuk menggunakan rumah dinas ini. Izin ini merupakan salah satu bentuk pengawasan dalam hukum administrasi. Bentuk pengawasan lain yang dilakukan terhadap penggunaan rumah dinas adalah pengamanan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang (Latifah Amir, 2012). Penelitian

tersebut belum menganalisa aspek pengawasan pengawas pemberi izin secara mendasar menurut perspektif fiqh muamalah, sehingga kemungkinan akad penggunaan rumah dinas yang tidak tepat sasaran berpeluang besar untuk terjadi kembali.

Tanty Rachmawati dalam tesisnya yang berjudul *Pengalihan izin menempati rumah susun sederhana sewa*, Dia menekankan bahwa SK walikota menyatakan bahwa pemegang izin dilarang menyewakan, mengontrak, atau memberikan sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain. Izin yang diberikan untuk menempati rumah dinas ini tidak dapat diubah. Namun, dalam kenyataannya, pemindahtanganan unit rumah susun yang dilakukan di bawah tangan sering terjadi (Tanty Rachmawati, 2007). Dalam penelitian ini hanya mengungkapkan fakta empiris baru di lokasi penelitian terkait pemindahtanganan unit rumah susun di bawah tangan tanpa adanya uraian ketentuan fiqh muamalah terkait akad fasid yang tidak memiliki dampak hukum apapun. Oleh karenanya, aspek legalitas akad menurut fiqh muamalah yang belum dibahas secara detail menurut dari literatur review tersebut akan dibahas secara rinci dalam penelitian ini guna memberikan dasar hukum yang kuat terhadap dampak hukum hak kepemilikan yang lahir dari suatu akad.

Berdasarkan survey awal bahwa pemilik rumah dinas memiliki pandangan yang beragam mengenai status rumah dinas tersebut. sebagian pejabat pemerintah menganggap bahwa rumah dinas yang mereka huni adalah sudah menjadi hak milik, namun sebagian pejabat lainnya menganggap rumah dinas ini merupakan sebagian fasilitas sementara yang diberikan selama masa tugas mereka dan praktik jual beli ini dianggap sebagai bagian dari kebijakan rotasi dan penugasan dalam pemerintahan. Pertumbuhan populasi dan perubahan kondisi sosial seringkali menghasilkan situasi di mana rumah dinas atau hunian berpindah tangan antara individu atau keluarga yang berbeda. Dalam beberapa kasus, praktik ini dapat melibatkan pertukaran uang sebagai "uang ganti rugi" antara penghuni yang sebelumnya dan yang saat ini. Hal ini sering dikaitkan dengan dalih bahwa rumah telah mengalami renovasi atau perbaikan selama tinggal di sana. Namun, kenyataannya banyak rumah hunian dibiarkan begitu saja dan tidak direnovasi, namun ketika ada orang lain yang mau tinggal di rumah dinas tersebut, penghuni lama menaikkan harga sesuai kebiasaan di daerah tersebut. Pertanyaan yang muncul adalah apakah praktik ini sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam khususnya dalam fiqh muamalah?

Dalam beberapa tahun terakhir, telah terjadi peningkatan minat dalam penelitian mengenai Fiqh Muamalah dan penerapannya dalam konteks modern. Namun, masih sangat sedikit penelitian yang mendalam tentang praktik jual beli rumah dinas, terutama di kota Langsa. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan ini dengan menyelidiki praktik jual beli rumah dinas di Kota Langsa dengan menggunakan Konsep Hukum Ekonomi Syariah atau Fikih Muamalah. Pemahaman yang mendalam tentang apakah praktik ini sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip Fikih

Muamalah akan memberikan wawasan penting bagi masyarakat penganut agama Islam terkhusus bagi para pihak baru yang akan menempati rumah dinas. Begitu juga bagi praktisi hukum, pejabat serta pemerintah di Kota Langsa. Karena wawasan dan pengetahuan awal di masa-masa sebelum melakukan sesuatu memiliki pengaruh kuat terhadap kesadaran dan keputusan untuk melakukan sesuatu sesuai dengan aturannya (Kamal et al., 2023).

Dalam penelitian ini penulis ingin menganalisis Bagaimana implementasi transaksi jual beli rumah Dinas di Kota Langsa serta akad apakah yang digunakan dalam transaksi ini, kemudian menganalisis tentang bagaimana prinsip-prinsip jual beli dalam fiqh Muamalat berlaku dalam konteks praktik ini. Apakah prinsip jual beli Islam mengizinkan penggunaan istilah "uang ganti rugi" dalam praktik kepemilikan rumah dinas dan apakah "uang ganti rugi" yang diberikan adil dan sesuai dengan nilai-nilai Islam. Penelitian ini menjadi sangat penting dilakukan untuk memberi kesimpulan hukum fiqh muamalah terhadap masalah penelitian demi memperjelas dan memperkuat kesimpulan hukum bahwa suatu akad yang fasid itu benar-benar tidak melahirkan konsekuensi hukum apapun.

Dalam penelitian ini, pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif digunakan. Analisis deskriptif kualitatif menggambarkan proses atau peristiwa yang sedang terjadi di lapangan yang dijadikan objek penelitian, dan kemudian data atau informasi yang dianalisis untuk menemukan solusi masalah. Pendekatan kualitatif, di sisi lain, dianggap lebih cocok dan relevan karena bertujuan untuk mengeksplorasi dan memahami komunikasi antara penjual dan pembeli rumah dinas. Seperti dikatakan David Williams (1995) dalam penelitiannya Faizal, menyatakan bahwa:

*"Penelitian kualitatif adalah pengumpulan data pada suatu latar alamiah, dengan menggunakan metode alamiah, dan dilakukan oleh orang atau peneliti yang tertarik secara alamiah"*(Faizal 2018)

Metode penelitian ini bertujuan untuk mengamati masalah fakta-fakta dan karakteristik objek, khususnya praktik jual beli rumah dinas di kota Langsa. Cara pengumpulan data dilakukan dengan mencari literatur yang berkaitan dengan penelitian ini, penelusuran data online /internet searching serta juga dengan terjun langsung ke lapangan khususnya di Kota Langsa untuk mengumpulkan data secara empiris tentang praktik jual beli rumah dinas. Salah satunya adalah dengan Observasi langsung terhadap proses jual beli rumah dinas juga melakukan wawancara mendalam terhadap pihak terkait seperti pejabat pemerintah, pemilik rumah dinas, dan pelaku bisnis properti. Faizal dalam jurnalnya menyebutkan dalam buku Metode Penelitian Kualitatif yang ditulis dalam oleh Lexy J. Moleong bahwa wawancara mendalam adalah:

*"Percakapan dengan maksud dan tujuan tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interview) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interview) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu"*(Faizal 2018)

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara. Wawancara merupakan salah satu metode yang penting dalam penelitian ini. Dengan adanya wawancara penulis akan mendapatkan data yang akurat untuk menjawab pertanyaan pada latar belakang artikel ini. Dalam penelitian ini wawancara terstruktur dilakukan dengan berbagai informan yang terlibat dalam transaksi rumah dinas, baik dengan pemilik rumah dinas lama maupun dengan pemilik rumah dinas selanjutnya, guna menemukan data empiris yang valid dalam suatu penelitian. Dari data temuan hasil wawancara tersebut, kemudian peneliti akan mengolahnya terlebih dahulu dengan cara mengorganisasikan atau menata data ke dalam bentuk yang sederhana sehingga dapat dibaca (readable) dan dapat ditafsirkan (interpretable).

Dalam pengolahan data empiris ini, peneliti akan memeriksa data (editing), penandaan data (coding), dan penyusunan data (constructing). Data yang telah diolah dalam penelitian ini kemudian direduksi menjadi perwujudan fakta yang dapat dipahami dan ditafsiri sehingga fakta akad jual beli rumah dinas di Kota Langsa dari data penelitian ini dapat ditelaah dan diuji kesesuaian antara temuan penelitian dan teori fiqh muamalah yang digunakan yang dilengkapi dengan penjelasan argumentasi dari hasil temuan.

### **Akad Jual Beli Rumah Dinas di Kota Langsa Perspektif Fikih Muamalah**

Aturan perpindahan harta dari seseorang kepada orang lain sesungguhnya telah diatur secara rinci dalam agama Islam agar harta tersebut sah untuk dimiliki, mubah untuk digunakan dan mudah untuk dipertanggungjawabkan di hadapan Allah kelak saat ditanya dari mana harta itu diperoleh. Melalui ayat 29 dari surah an-Nisa' Allah telah menetapkan ketentuan umum berupa larangan memakan harta orang lain secara batil seperti memperoleh atau memiliki suatu harta dari cara memperjual belikan sesuatu yang tidak layak jual atau memperoleh harta dari transaksi yang dilakukan atas dasar akad yang *fasid*. Dan apabila akad yang *fasid* itu sudah terjadi maka wajib atas pihak yang berakad mengembalikan harta kepada masing-masing pemiliknya (Zakat, 2011).

Fenomena transaksi pembayaran sejumlah uang ganti rugi yang terjadi pada transaksi serah terima rumah dinas di Kota Langsa yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait masih menimbulkan tanda tanya terkait status kepemilikan rumah dinas dan status akad yang terjadi saat dilakukan pembayaran sejumlah uang. Dari hasil wawancara peneliti dengan beberapa pihak yang terlibat langsung dengan akad, status akad uang ganti rugi yang diserahkan saat melakukan transaksi dapat dikelompokkan ke dalam dua macam tanggapan. Adapun yang pertama adalah anggapan uang yang diserahkan dalam akad sebagai uang akad jual beli, sedangkan yang kedua adalah anggapan uang yang diserahkan dalam akad sebagai uang ganti rugi.

Penyerahan sejumlah uang yang dilakukan saat terjadinya akad dimaksudkan sebagai uang untuk membayar rumah dinas yang dibelinya dari penghuni sebelumnya. Beberapa pihak yang melakukan akad memahami transaksi tersebut sebagai akad jual beli sederhana dan ada juga yang tidak

mengetahui sama sekali tentang jenis akadnya saat penyerahan sejumlah uang dilakukan. Dengan kata lain, akad yang dimaksud oleh penghuni lama (sebagai penjual) dan penghuni baru (sebagai pembeli) adalah akad jual beli (Ny. Vina Rozi, 2023). Fenomena perbuatan hukum ekonomi yang dilakukan oleh muslim dan muslimah yang menjadi pihak yang berakad dalam transaksi rumah dinas tersebut sangat penting untuk ditinjau menurut ketentuan syariah guna memberikan kejelasan status akad transaksi rumah dinas dan dampak pengaruh hukumnya terhadap hak kepemilikannya. Suatu akad dalam transaksi muamalah baru dianggap sah (*al-'aqd al-shahih*) oleh syara' dan memiliki pengaruh hukum (*atsar al-'aqd*) apabila telah memenuhi seluruh rukun dan persyaratannya. Hal ini sebagaimana yang dipahami dari definisi *al-'aqd al-shahih* yaitu:

العَقْدُ الصَّحِيحُ: هُوَ مَا كَانَ مَشْرُوعًا بِأَصْلِهِ وَوَصْفِهِ مَعًا، بِحَيْثُ يَكُونُ مُسْتَحْمَلًا لِأَرْكَانِهِ وَأَوْصَافِهِ، فَيَسْرَتُّ عَلَيْهِ أَثَرُهُ الْمَقْصُودُ مِنْهُ، كَبَيْعِ الْعَاقِلِ الْبَالِغِ الْمَالِ الْمُتَقَوِّمِ الْمَوْجُودِ الْقَابِلِ لِلتَّسْلِيمِ بِإِجَابٍ وَقَبُولٍ مُعْتَبَرَيْنِ شَرْعًا.

*Artinya: Akad yang sah adalah segala akad yang diakui syariat bentuk dan sifatnya serta memenuhi semua rukun dan persyaratannya seperti transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak yang berakal dan baligh, atas suatu harta miliknya yang bernilai dan tidak diharamkan, berwujud, dapat diserahkan dengan ijab dan kabul yang diakui keabsahannya dalam syariat. (Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait, 1983).*

Hakikat transaksi jual beli menurut fiqih muamalah atau hukum ekonomi syariah dapat diketahui dari definisi jual beli (*al-bai'*) menurut fuqaha yang secara istilah dimaknai dengan:

عَقْدٌ مُعَاوَضَةٌ مَالِيَّةٌ تُفِيدُ مِلْكَ عَيْنٍ أَوْ مَنْفَعَةٍ عَلَى التَّأْيِيدِ لَا عَلَى وَجْهِ الْقُرْبَةِ

*Artinya: Akad pertukaran harta yang melahirkan hak kepemilikan selamalamanya atas suatu benda atau manfaat yang bukan atas dasar qurbah. (Al-Qalyubi and 'Umairah 1995)*

Suatu akad jual beli yang dianggap sah hukumnya oleh syara' secara otomatis kemudian memiliki dampak hukum pada pemindahan hak kepemilikan atas suatu harta yang menjadi objek transaksi (*al-mabi'*: sesuatu yang dijual) dari penjual ke pembeli dan begitu juga dengan objek transaksi (*al-tsaman*: harga/alat tukar dalam pembelian/uang) yang berpindah hak kepemilikannya dari pembeli kepada penjual. (Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait 1983) Sedangkan akad jual beli yang fasid atau jual beli yang batil (*al-'aqd al-fasid/al-'aqd al-bathil*) merupakan akad jual beli yang tidak memiliki dampak apapun atas berpindahannya hak kepemilikan suatu harta (Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait, 1983).

Menurut jumhur fuqaha yaitu Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah mereka berpendapat bahwa rukun jual beli (*arkan al-bai'*) itu terdiri dari *al-sighat* (ijab dan qabul), *al-'aqida* (penjual dan pembeli) *al-ma'qud 'alaih* (sesuatu yang dijual dan harga/suatu alat tukar dalam pembelian) (Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait, 1983). Setiap rukun

tersebut dalam ketentuan hukum ekonomi syariah memiliki persyaratan yang mesti terpenuhi agar setiap rukunnya tidak rusak dan mengakibatkan batal atau rusaknya suatu akad.

Fenomena anggapan jenis akad yang dilakukan dalam transaksi rumah dinas tersebut adalah akad jual beli (*al-'aqd al-bai'*) apabila dinilai dari persyaratan rukun sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) maka terdapat satu persyaratan yang tidak terpenuhi yaitu rumah dinas yang diperjualbelikan sebagai *al-mabi'* mesti merupakan milik si penjual (penghuni lama) yang menerima sejumlah uang yang disepakati bersama pada saat transaksi. Namun pada kenyataannya, status kepemilikan bangunan rumah dinas tersebut adalah hak milik dan/atau dikuasai Kepolisian Negara Republik Indonesia berdasarkan Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/MES Kepolisian Negara Republik Indonesia pasal 1. Bahkan dari pasal 11 diketahui bahwa penyewa hanya memiliki hak untuk memanfaatkan saja dan adanya pembebanan biaya dan adanya Surat Izin Penempatan kepada penghuni rumah dinas Polri bukan merupakan bukti hak kepemilikan rumah dinas. Oleh karenanya, transaksi jual beli yang menjual rumah dinas yang bukan hak milik penjual merupakan jual beli sesuatu (*al-mabi'*) yang tidak terpenuhi syarat yang ketiga dari tujuh persyaratannya, yaitu:

1. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) mesti ada (*maujud*) ketika akad terjadi, kecuali pada akad jual beli salam (*bai' al-salam*) yang mendapat rukhsah akan kebolehan. Sehingga apabila syarat ini tidak terpenuhi dalam suatu akad jual beli akan menjadikannya sebagai akad jual beli yang mengandung unsur gharar dan jahalah. Seperti pada kasus jual beli buah yang belum ada dari suatu pohon, jual beli sperma yang belum ada dari suatu hewan pejantan (*bai' al-madhamin*) dan jual beli janin yang masih di dalam perut suatu hewan betina (*bai' al-malaqih*).
2. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) mesti merupakan harta (sesuatu yang memiliki nilai/harga) yang bermanfaat. oleh karenanya, sesuatu yang tidak diketahui manfaatnya sedikitpun tidak boleh diperjualbelikan.
3. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) mesti merupakan milik penjual.
4. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) mesti dapat untuk diserahterimakan. Sehingga apabila syarat ini tidak terpenuhi dalam suatu akad jual beli akan menjadikannya sebagai akad jual beli yang mengandung unsur gharar. Seperti pada kasus jual beli burung yang masih beterbangan di langit dan jual beli ikan yang masih di laut.
5. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) mesti diketahui oleh penjual dan pembeli.
6. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi'*) mesti merupakan sesuatu yang suci atau bukan najis.

7. Sesuatu yang diperjualbelikan (*al-mabi*) bukan merupakan sesuatu yang diharamkan syara'(Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait, 1983).

### **Uang Ganti Rugi dalam Transaksi Rumah Dinas di Kota Langsa Perspektif Fikih Muamalah**

Penyerahan sejumlah uang yang diserahkan oleh penghuni baru saat terjadinya akad dimaksudkan sebagai uang ganti atas pembayaran uang yang telah dikeluarkan oleh penghuni sebelumnya untuk memperbaiki kerusakan beberapa bagian rumah dinas. Besaran jumlah uang ganti rugi tersebut bervariasi sesuai dengan jabatan, pangkat dan peran penghuni baru yang akan menghuni rumah dinas (Martini 2023). Tawar menawar juga terjadi dalam praktik penyerahan uang ganti rugi itu sebagai bentuk negosiasi guna mencapai kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak yang bertransaksi. Pertimbangan kualitas rumah dinas dan harga pasaran rumah di sekitaran lokasi menjadi penentu lahirnya kesepakatan besaran uang ganti rugi yang mesti dibayarkan oleh penghuni lama (Syamsuar, 2023).

Dalam transaksi yang lain, ada pula uang ganti rugi yang diserahkan oleh penghuni baru kepada penghuni lama sebagai kewajiban yang sudah biasa terjadi dalam transaksi rumah dinas tersebut tanpa melihat ada atau tidaknya perbaikan bagian rumah dinas. Bahkan terkadang dalam beberapa kasus transaksi yang berlangsung, tidak melibatkan pihak yang berwenang atas izin penempatan rumah dinas. Ketua asrama pun tidak selalu dilibatkan dalam transaksi tersebut (Syarifah, 2023).

Praktik penyerahan uang ganti rugi tersebut yang masih terjadi hingga hari ini memiliki alasan logis dan manfaat bagi kedua belah pihak yang berakad, yaitu karena alasan kebutuhan tempat tinggal, praktik ini menjadi alternatif untuk mendapatkan rumah tinggal tanpa harus bersusah payah mencari rumah sewa atau perumahan baru. Alasan lainnya adalah karena pertimbangan biaya dan penggantian uang ganti rugi ini tidak bisa dihilangkan dalam transaksi berikutnya karena uang ini akan digantikan oleh penghuni baru ketika mereka memutuskan untuk pindah. Hal ini memberikan jaminan bahwa uang yang dikeluarkan tidak sia-sia karena akan diganti oleh penghuni baru. Para anggota polri melihat praktik ini sebagai alternatif yang memungkinkan mereka untuk memiliki tempat tinggal tanpa harus mengeluarkan biaya yang besar serta dengan jaminan penggantian uang ganti rugi di masa mendatang (Dicky Wahyudi, 2023). Dengan kata lain, akad yang dimaksud oleh penghuni lama (sebagai peminta biaya ganti rugi) dan penghuni baru (sebagai pemberi uang ganti rugi) adalah akad ganti rugi.

Fenomena penyerahan sejumlah uang yang diakui sebagai uang ganti rugi oleh kedua belah pihak yang berakad juga penting untuk ditelaah menurut fiqih muamalah atau hukum ekonomi syariah terutama dengan menggunakan pisau analisis konsep *al-ta'widh*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata ganti rugi berarti uang yang diberikan sebagai pengganti kerugian (Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa,

Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset 2016) sedangkan dalam dalam bahasa Arab, ganti rugi disebut dengan istilah *al-ta'widh* yang maknanya adalah *al-badal* yang artinya pengganti (Al-Zubaidi, 2001). Kemudian fuqaha menjelaskan hakikat *at-ta'widh* melalui definisi istilahnya yaitu pembayaran suatu harta yang hukumnya wajib sebagai ganti atas suatu kemudharatan yang membuat orang lain rugi (Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait, 1983) Definisi lainnya sebagaimana disebutkan oleh Wahbah al-Zuhaili bahwa yang dimaksud dengan *al-ta'widh* adalah penutupan kemudharatan/kerugian yang terjadi dengan sebab melakukan pelanggaran atau melakukan kekeliruan/kesalahan. (Wahbah Al-Zuhaili, 1998)

Dari berbagai definisi tersebut, *al-ta'widh* dipahami sebagai kewajiban untuk membayar sejumlah biaya atas suatu kerugian yang terjadi baik karena sebab mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau karena melakukan suatu kesalahan, karena lalai atau disebabkan oleh kecerobohan pelaku. Dan ganti rugi itu hanya wajib diberikan pelaku jika ia sudah terbukti melakukan perbuatan yang menyebabkan orang lain berada dalam kerugian, seperti mengambil harta orang secara paksa, merusak harta milik orang lain, melanggar hak orang lain baik dengan mengurangi kuantitas, mengurangi kualitas atau menghilangkan manfaatnya (Jadul Rab, 2006). Oleh karenanya, penyerahan sejumlah uang oleh penghuni baru yang sama sekali tidak pernah merusak bagian rumah dinas yang ditempati oleh penghuni lama merupakan perilaku muamalah yang tidak tepat dan dengan penamaan sejumlah uang yang diberikan sebagai uang ganti rugi. Hal itu karena kerusakan bagian rumah dinas yang terjadi selama penghuni lama menghuni merupakan kejadian yang disebabkan oleh penghuni lama itu sendiri.

Selanjutnya, kendatipun dikatakan penyerahan uang ganti rugi sudah memenuhi unsur keridhaan dari kedua belah pihak karena menganggapnya sebagai investasi berkelanjutan dalam artian uang ganti rugi yang diserahkan saat ini kepada penghuni lama yang hendak keluar nantinya akan diganti oleh penghuni selanjutnya dengan jumlah yang disesuaikan dengan harga pasaran di masa yang akan datang, hal itu juga masih belum sesuai dengan ketentuan tentang harta benda yang digunakan sebagai ganti rugi atas rusaknya harta benda orang lain, yang langsung melakukan ganti rugi dengan sejumlah uang. Padahal terdapat ketentuan dengan tertib urutan apabila harta benda yang dirusaknya itu merupakan sesuatu yang masih tersedia di pasar apabila dicari yang sama bentuk dan sifatnya maka wajib diganti oleh pelaku dengan harta benda/barang yang serupa dengan yang telah dirusaknya. Namun jika harta benda yang ingin diganti itu langka di pasar bahkan sudah tidak dapat dijumpai lagi maka hanya wajib untuk diganti dengan harga harta benda yang sudah dirusaknya sesuai dengan kualitas dan kuantitas bendanya. (Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait 1983) Dalam kasus ganti rugi atas kerugian yang menyebabkan kurangnya manfaat suatu harta benda atau hilang manfaatnya dapat juga dibayarkan biaya yang setara dengan harta benda yang berkurang atau hilang manfaatnya itu yang lazim disebut dengan sebutan *ujrah al-mitsl*

(Al-Nawawi, 1991). Kewajiban ganti rugi atas perbuatan merusak harta benda orang lain berdasar pada hadis riwayat Ibnu Abbas ra (Al-Qazwaini, 2009):

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

*Artinya: Dari Ibnu Abbas ra ia berkata: telah berkata Rasulullah saw: tidak ada kemudharatan dalam syariat (ibadah) dan tidak ada pula kemudharatan dalam syariat (muamalah). (HR. Ibnu Majah)*

Penafian kata *dhirara* yang seharusnya tidak dilakukan oleh individu muslim dan muslimah dalam hadits dimaksudkan untuk menafikan kemudharatan yang terkait dengan berbagai transaksi muamalah. Seperti penafian kemudharatan dalam berbagai praktik usaha bisnis jual beli (*al-bai'*), gadai (*al-rahn*), sewa menyewa (*al-ijarah*), utang piutang (*al-dayn*), dan lain sebagainya yang termasuk perilaku memudharatkan atau merugikan harta benda orang lain (Khaldun, 2020). Dalam syarahan penafsiran makna hadis yang lain disebutkan bahwa kata *la dharara* mengandung larangan untuk melakukan suatu kemudharatan dalam rangka memperoleh suatu manfaat. Sedangkan kata *la dhirara* mengandung larangan melakukan kemudharatan yang tidak disertai tujuan untuk mendapatkan suatu manfaat (Rajab, 2008).

Oleh karenanya, penyerahan sejumlah uang dalam transaksi rumah dinas tersebut atas nama uang ganti rugi tidaklah tepat dan menyebabkan perpindahan harta dari pihak menjadi tidak sah untuk dimiliki, tidak mudah untuk digunakan dan menjadi sulit untuk dipertanggungjawabkan di hadapan Allah kelak saat ditanya dari mana uang ganti rugi itu diperoleh dan melalui akad apa rumah dinas itu dimiliki.

Transaksi jual beli rumah dinas yang dilakukan tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli sehingga sebagaimana tidak adanya dampak hukum atas berpindahannya hak kepemilikan rumah dinas sebagai *al-mabi'* maka begitu juga dengan tidak adanya dampak hukum atas berpindahannya hak kepemilikan sejumlah uang sebagai *al-utsmān*. Transaksi jual beli rumah dinas yang tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli ini termasuk dalam kategori akad yang fasid (*al-'aqd al-fasid*), sehingga pihak penerima sejumlah uang yang dimaksud sebagai *al-tsaman* dalam transaksi itu wajib mengembalikannya kepada pemiliknya agar tidak termasuk dalam bab memakan harta orang lain secara batil sebagaimana disebutkan dalam surah an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

*Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu... (QS. An-Nisa': 29)*

Ayat hukum tersebut menurut penafsiran Mahmud Zhalath al-Qasabi mengandung beberapa ketentuan. Pertama, suatu transaksi usaha bisnis yang dilakukan wajib memenuhi dua unsur, yaitu unsur ridha antara kedua belah pihak dan unsur legalitas menurut syara' dalam artian status akadnya

bukan akad yang fasid dan 'ain harta yang digunakan dalam usaha bisnis bukanlah harta yang haram. oleh karenanya, transaksi yang hanya memenuhi unsur ridha saja dari kedua belah pihak yang berakad tidak lantas kemudian menjadikan suatu transaksi itu menjadi mubah dan tidak pula menjadikannya memiliki dampak hukum (Zalat 2011).

### **Penutup**

Transaksi rumah dinas yang dilakukan para pihak yang mengakuinya sebagai jual beli tidak memenuhi salah satu persyaratan objek jual beli (*al-mabi'*) rumah dinas yang dijual kepada penghuni baru yaitu sesuatu yang diperjualbelikan mesti merupakan hak milik penjual yang dalam kenyataannya adalah milik Polri. Sehingga, sebagaimana tidak adanya dampak hukum atas berpindahnya hak kepemilikan rumah dinas sebagai *al-mabi'* maka begitu juga dengan tidak adanya dampak hukum atas berpindahnya hak kepemilikan sejumlah uang sebagai *al-utsman*. Transaksi jual beli rumah dinas yang tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli ini termasuk dalam kategori akad yang fasid (*al-'aqd al-fasid*), sehingga pihak penerima sejumlah uang yang dimaksud sebagai *al-tsaman* dalam transaksi itu wajib mengembalikannya kepada pemiliknya agar tidak termasuk dalam bab memakan harta orang lain secara batil sebagaimana disebutkan dalam surah an-Nisa ayat 29.

Kemudian, ganti rugi (*al-ta'widh*) merupakan pembayaran wajib sejumlah biaya atas suatu kerugian yang terjadi baik karena sebab mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau karena melakukan suatu kesalahan, karena lalai atau disebabkan oleh kecerobohan pelaku. Penyerahan sejumlah uang dalam transaksi rumah dinas tersebut yang diakui sebagai uang ganti rugi tidaklah tepat karena bertolak belakang dengan konsep *al-ta'widh* sehingga menyebabkan perpindahan harta dari pihak pemberi uang ganti rugi menjadi tidak sah atau tidak memiliki legalitas hukum secara syara' untuk dimiliki.

Kepada para pihak yang sudah dan akan terkait dengan akad rumah dinas Polri menjadi sangat penting untuk mengkaji kembali dan mematuhi aturan Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Perumahan Dinas/Asrama/MES Kepolisian Negara Republik Indonesia sekaligus mengkaji kembali dan mematuhi aturan fikih muamalah atau hukum ekonomi syariah untuk memutus mata rantai akad fasid dalam pemindahan hak izin penempatan dan penghunian rumah dinas.

### **Daftar Pustaka**

- Achmad Nursobah. 2020. "Konsep Jual Beli Dalam Islam." (December):6-7. doi: 10.13140/RG.2.2.30189.00483.
- Al-Nawawi, Yahya. 1991. *Raudhah Al-Thalibin Wa 'Umdah Al-Muftin*. Beirut: Al-Maktab Al-Islami.
- Al-Qalyubi, Ahmad Salamah, and Ahmad al-Barlasi 'Umairah. 1995.

- Hasyiyata Qalyubi Wa 'Umairah*. Beirut: Dar Al-Fikr.
- Al-Qazwaini, Muhammad. 2009. "Sunan Ibnu Majah." Beirut: Dar Al-Risalah Al-'Alamiyah.
- Al-Zubaidi, Muhammad Murtadha Al-Husaini. 2001. *Taj Al-'Arus Min Jawahir Al-Qamus*. Beirut: Dar Ihya' Al-Turats Al-'Arabi.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia. 2016. "KBBI Daring."
- Dicky Wahyudi. 2023. "Wawancara (Peghuni Baru Rumah Dinas)." 24 Juli 2023.
- Faizal, Muhammad. 2018. "Metodologi Penelitian." 31–41.
- Indriani, Evita Ayu, Budi Santoso, and Irawati. 2019. "Penyalahgunaan Rumah Dinas Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara." *Notarius* 12(2):866–82.
- Inspirasi Griya.id. n.d. "Memahami Rumah Dinas Dari Dasar Hingga Peruntukannya."
- Jadurrabb. 2006. *Al-Ta'wil Al-Ittifaq 'an 'A Dalam Tahfidz Al-Itizaam Au at-Ta'Akhkhur Fih: Dirasah Muqaranah Baina Al-Fiqh Al-Islami Wa Al-Qanun Al-Wadi'I*. Iskandariyah: Dar Al-Fikr Al-Jami.
- Kamal, Safwan, Izra Berakon, Abdul Hamid, and Zainal Muttaqin. 2023. "How Do Pay Professional Zakat? (The Qualitative Inquiries Using the Bloom Model)." *Journal of Islamic Marketing* ahead-of-print(ahead-of-print). doi: 10.1108/JIMA-02-2022-0046.
- Kementerian Wakaf dan Urusan Keagamaan Kuwait. 1983. "Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Kuwaitiyah." Kuwait: Dar Al-Salasil.
- Khaldun. 2020. *Sabil Al-Muhtadin Ila Syarh Al-Arba'in Al-Nawawiyah*. 1st ed. Kairo: Al-Dar Al-'Alamiyyah li Al-Nasyr.
- Latifah Amir. 2012. "Pegawasan Pemerintah Daerah Terhadap Penggunaan Rumah Dinas Daerah Provinsi Jambi." 14.
- Martini. 2023. "Wawancara (Peghuni Baru Rumah Dinas)." Senin, 24 Juli 2023.
- Masrofah, Masrofah. 2016. "Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan." *Badamai Law Journal* 1(1):101. doi: 10.32801/damai.v1i1.253.
- Mila Lisniwati. 2020. "Tinjauan Atas Penggunaan Dan Pegamanan Serta Pemeliharaan Asrama Polisi Jagoan Resor Magelang." 1–7.
- Ny. Vina Rozi. 2023. "Wawancara (Peghuni Rumah Lama)." Selasa, 04 juli 2023.
- Pendapatan, Anggaran, and D. A. N. Belanja. 2024. "Rancangan Undang-Undang."
- Rajab, Abdurrahman Ibn. 2008. *Jami' Al-'Ulum Wa Al-Hikam Fi Syarh Khamsin Hadistan Min Jawami' Al-Kalim*. 1st ed. Beirut: Dar Ibn Katsir.
- Syamsuar. 2023. "Wawancara (Peghuni Lama Rumah Dinas)." Senin, 24 Juli 2023.
- Syarifah. 2023. "Wawancara (Peghuni Lama Rumah Dinas)." 12 Juli 2023.

- Tanty Rachmawati. 2007. "Pengalihan Izin Menempati Rumah Susun Sederhana Sewa." Universitas Airlangga.
- Wahbah Al-Zuhaili. 1998. *Nazariyah Al-Dhaman*. Damaskus: Dar Al-Fikr.
- Zalat, Al-Qashabi. 2011. *Tafsir Ayat Al-Ahkam*. Tanta: Dar al-Shahabah li al-Turats.