

BAB III

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUMAH DINAS MILIK
PT.KA DI KEL. RANDUSARI KEC. SEMARANG SELATAN**

A. Gambaran Umum Rumah Dinas PT.KA

1. Rumah dinas kereta api adalah Rumah Negara yang digunakan untuk pegawai perusahaan Kereta Api. Sedangkan pengertian rumah dinas menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 tahun 1994 Bab IX Pasal 26 ayat 2 dibaca Rumah Negara.

Batasan dan ketentuan Rumah Negara tercantum dalam PP No. 40 tahun 1994 bab I Pasal I ayat 1, 5, 6 dan 7 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M/2008 tahun 2008 Bab I Pasal 1, 2, 3 dan 4 dan Peraturan residen RI no. 11 tahun 2008 Bab I pasal I Ayat 1, 2, 3 dan 4 yaitu

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai Negeri.

Ada 3 golongan rumah Negara, yaitu :

- 1) Rumah Negara golongan 1 adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut serta hak penghuninya terbatas

selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut.

- 2) Rumah Negara golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara.
- 3) Rumah Negara golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk golongan I dan golongan II, yang dapat dijual kepada penghuni dan disewakan kepada penghuni.

2. Pergantian nama dan status PT.KA Indonesia

Perusahaan kereta api Indonesia berasal dari Perusahaan Kereta Api peninggalan pemerintah dan swasta Belanda, yang pada tahun 1945 setelah Indonesia merdeka menjadi Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI), selanjutnya terjadi pergantian nama dan status (bentuk) perusahaan Tahun 1945 sampai dengan 1963 Djawatan Kereta Api (DKA).

Tahun 1963 sampai dengan 1971 Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA).

Tahun 1971 sampai dengan 1990 Perusahaan Jaswatan Kereta Api (PERUMKA).

Tahun 1998 sampai dengan sekarang PT. Kereta Api (Persero).

3. Pendaftaran Rumah Negara

Tercantum di dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 Bab V pasal

13tentang Rumah Negara, bahwa :

“ Setiap Rumah Negara wajib didaftarkan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan kepada Menteri Pekerjaan Umum”. Pimpinan instansi yang bersangkutan dalam hal ini adalah Menteri Negara BUMN yang membawahi BUMN PT. Kereta Api. Namun Menteri BUMN belum mendaftarkan Rumah Negara dilingkungan Perusahaan Kereta Api. Hingga saat ini ternyata Menteri Negara BUMN belum mendaftarkan Rumah Negara yang ada dalam lingkup wewenangnya kepada Menteri Pekerjaan Umum.¹ Rumah dinas di Kel. Randuari Kec. Emarang Selatan adalah Rumah dinas golongan III.

B. Gambaran Umum Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan

1. Keadaan Geografis Kel. Randusari

Kelurahan Randusari yang berada dekat dengan perkotaan merupakan daerah yang kompleks baik dari pendidikan, ekonomi, sosial maupun agama. Ada sebuah kompleks perumahan yang mayoritas pekerjaannya sebagai pensiunan PTKA dari pekerjaan itulah mereka bertahan hidup. Kelurahan Randusari memiliki luas wilayah 66.85 Ha, ketinggian tanah dari permukaan laut +/-50 m, suhu udara rata-rata 23 – 34 °C. Kondisi pertanahan yang meliputi tanah bekas bondu Desa tidak diketahui jelas, tanah yang bersertifikat seluas 10 Ha

¹ Data dari (PERPENKA)

kemudian tanah yang belum bersertifikat seluas 11,34 Ha. Adapun batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Pekunden
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Bendungan
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Mugasari
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Barusari

Orbitrase Kelurahan Randusari adalah sebagai berikut :

- a. Jarak dari pusat Pemerintah Kecamatan : 5 km.
- b. Jarak dari pusat Pemerintah Kota : 1 km
- c. Jarak dari pusat Pemerintah Propinsi : 2 km.
- d. Jarak dari Ibukota Negara : 485 km.²

2. Kependudukan

Hingga bulan Januari 2013 jumlah penduduk Kel. Randusari sebanyak 7.901 jiwa. Adapun rincian data kependudukan dapat penulis sajikan sebagai berikut :

- a. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin
 - 1) Laki-laki : 3918
 - 2) Perempuan : 3988

²Laporan Monografi Keadaan Tahun 2013, data dari Kantor Kelurahan Randusari Kota Semarang.

b. Jumlah Penduduk Menurut kepala keluarga (KK) : 2224 jiwa.

c. Jumlah penduduk menurut kewarganegaraan :

1) WNI : 7906 jiwa

2) WNA : - jiwa

d. Jumlah penduduk menurut umur dan kelamin

Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0 – 4	347	346	693
5 - 6	343	352	695
10 – 14	358	362	720
15 – 19	415	421	836
20 – 24	432	444	876
25 – 29	300	309	609
30 – 34	369	378	747
35 – 39	328	337	665
40 – 44	215	218	433
45 – 49	175	183	358
50 – 54	172	177	349
55 – 59	161	155	316
60 – 64	154	157	311
65 - ke atas	145	148	293
Jumlah	3914	3987	7901

Sumber data : Laporan kependudukan bulanan Kelurahan Randusari bulan Januari 2013.

e. Jumlah penduduk menurut mobilitas/mutasi penduduk

- a) Lahir : 31 orang
- b) Mati : 15 orang
- c) Dating : 34 orang
- d) Pindah : 29 orang

Dalam hal struktur perangkat Kelurahan, penulis dapat menyajikan data sebagai berikut :

a. Jumlah perangkat Kelurahan

- 1) Kepala kelurahan : 1 orang
- 2) Seklur : 1 orang
- 3) Kepala seksi : 3 orang
- 4) Staff : 1 orang

b. Pembinaan RT/RW

- 1) Jumlah RT : 57 unit
- 2) Jumlah RW : 7 unit

c. Jumlah pelayanan masyarakat

- 1) Pelayanan umum : 276 prang
- 2) Pelayanan kependudukan : 216 orang
- 3) Pelayanan Legalisasi : 98 orang

3. Kehidupan Ekonomi, Sosial, Budaya dan Keagamaan

Mayoritas penduduk Kelurahan Randusari mempunyai profesi yang sangat kompleks dilihat dari daerah yang berdekatan dengan kota Semarang yang masyarakatnya latar belakang berbeda-beda, baik pendidikan, ekonomi ataupun sosial. Selain kelurahan yang berdekatan dengan pusat kota masyarakat kelurahan Randusari juga banyak penduduk yang statusnya sebagai pendatang. Pada umumnya masyarakat banyak yang bekerja sebagai pensiunan, pedagang, PNS, buruh pabrik atau buruh bangunan. Namun penulis akan meninjau penduduk yang bekerja sebagai pensiun PT.KA. Pensiunan awalnya ditugaskan sebagai pejabat yang diberi fasilitas Rumah Dinas. Selama bertahun-tahun pensiun menghuni merawat membayar pajak, rekening listrik akhirnya merasa nyaman, melihat kondisi para pensiunan yang sudah menginjak masa tua sehingga enggan untuk meninggalkan. Dengan mengandalkan penghasilan sebagai pensiun penghuni merasa belum bisa mencukupi kebutuhan sehari-hari, baik kebutuhan pokok membayar PBB atau kebutuhan sekolah anak. Melihat masa jabatannya sudah habis dan menempati rumah dinas juga sudah habis akhirnya dengan adanya kebijakan dari pihak PTKA memperbolehkan para pensiun untuk tetap menempati dengan dengan cara menyewa disetiap tahunnya.

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Kelurahan Randusari tersebut dengan jelas, tabel berikut ini akan mendeskripsikan tentang mata pencaharian mereka sebagai berikut :

No	Mata pencaharian	Jumlah
1	Pengusaha	57
2	Buruh industri	196
3	Buruh bangunan	143
4	Pedagang	185
5	Pengangkutan	169
6	Pegawai Negri Sipil (PNS)	367
7	Pensiunan	172
8	Lain-lain (jasa)	1763
	Jumlah	3052

Sumber data : Laporan monografi keadaan tahun 2013, data dari kantor Kelurahan Randusari Kec. Semarang Selatan

Penduduk di Kelurahan Randusari mengutamakan pendidikan, walaupun masih banyak yang belum lulus SD namun selalu meningkat setiap tahunnya untuk pendidikan yang lebih baik. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya jumlah penduduk usia sekolah yang berhasil menamatkan pendidikan setaraf dengan SMU dan kemudian

melanjutkan ke Perguruan Tinggi. Berikut ini klasifikasi penduduk menurut pendidikan mereka.

Jenis Pendidikan Penduduk Tahun 2013

No	Jenis pendidikan	Banyaknya orang
1	Perguruan tinggi	164
2	Tamat akademik	128
3	Tamat SLTA	1266
4	Tamat SLTP	1748
5	Tamat SD	1762
6	Tidak tamat SD	677
7	Belum tamat SD	786
8	Tidak sekolah	387
	Jumlah	8921

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2013, data dari Kanto Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

Menurut agamanya, penduduk Kelurahan Randuari Kecamatan Semarang Selatan mayoritas beragama Islam sedangkan agama lain adalah Kristen katolik, Kristen protestan, Budha maupun Hindhu. Meskipun memiliki perbedaan dalam memeluk agama, masyarakat Kelurahan Randusari dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain.

Adapun banyaknya penduduk agama di Kelurahan Randusari yang tercatat di Balai Kelurahan Randusari setempat sebagai berikut :

No	Agama	Jumlah
1	Islam	6959
2	Kristen Katholik	645
3	Kristen Protestan	287
4	Budha	10
	Jumlah	7901

Sumber data : Laporan monografi keadaan tahun 2013, data dari kantor Kelurahan Randusari Kec. Semarang Selatan

Mengenai tempat-tempat peribadatan yang terdapat di Kelurahan Randusari tercatat sebagai berikut :

- 1) Masjid : 6 buah
- 2) Musholla : 8 buah
- 3) Gereja : 3 buah

Masing-masing pemeluk agama memiliki kegiatan-kegiatan keagamaan tersendiri. Kegiatan-kegiatan keagamaan bagi umat Islam di Kelurahan Randusari meliputi majlis Ta'lim (15 kelompok), peringatan hari-hari besar Islam, Muslimat, Pengajian Yasinan, Tahlilan, kelompok rebana.

Masyarakat Kelurahan Randusari walaupun masyarakat mayoritas pendatang namun corak kehidupan sosial sangat erat dan tidak ada perselisihan. Namun keadaan sosial budaya masyarakatnya hamper sebagian besar dipengaruhi oleh agama Islam. Adapun budaya tersebut antar lain :

1) Yasinan dan Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari kamis malam oleh masyarakat di Masjid-masjid dan Musholla sesudah melaksanakan solat maghrib. Di setiap RW banyak jamaah yang menjalankan rutinitas yasinan dan tahlilan. Acara dimulai dengan pembacaan surat Yasin secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil. Kegiatan tahlilan juga bisa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan, baik hajatan pernikahan, khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

2) Rebana

Rebana merupakan salah satu budaya Islam yang masih dipertahankan oleh masyarakat diberbagai wilayah, karena merupakan salah satu peninggalan budaya Islam. Di Kelurahan Randusari ada beberapa kelompok rebana, ada yang group anak-anak dan juga bapak-bapak. Kelompok rebana biasanya

dilaksanakan ketika ada hari-hari yang bersifat umum ataupun keagamaan, antara lain acara PHBI (Peringatan Hari Besar Islam) acara pengajian umum dan sebagainya.

3) Pengajian selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat. Pengajian selapan ini biasanya juga diadakan untuk memperingati hari besar Islam³.

C. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas PTKA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan Kodya. Semarang

Sewa menyewa antar penghuni dengan pihak lain, Pihak PT.KA memperbolehkan rumah dinas untuk disewakan dengan ketentuan harus ada salah satu pihak penghuni yang menempati baik itu ahli anak atau ahli warisnya tidak diperbolehkan ketika ketika tidak ada perwakilan yang menempati. Melihat dari kondisi pensiunan yang mengandalkan kehidupannya dengan hasil pensiunan dan tarif sewa yang diberikan kepada pihak pensiun yang cukup mahal maka pensiun merasa kewalahan, dengan diperbolehkan membuka usaha baik pertokoan, pencucian motor ataupun menyewakan rumah maka pensiun merasa sangat terbantu. Berdasarkan data yang penulis dapatkan ada 83 orang pensiunan sekaligus rumah dinas yang

³ Wawancara dengan bapak Ust. Akhwan, tokoh agama yang menjaga sebagai perangkat Kelurahan Randusari pada tanggal 5 maret 2013

ditempati di Kelurahan Randusari⁴. Namun yang membuka usaha menyewakan rumah dinas hanya sebagian dan hanya 5 contoh pensiun saja dan 2 contoh pensin yang menyewa rumah dinas kepada PTKA yang penulis uraikan.

Penulis hanya menyediakan sebagian nama saja karena sebagian besar pensiunan sudah meninggal dunia dan digantikan oleh keluarganya. Berikut daftar penghuni Rumah Dinas :

No	Nama	Alamat	Rumah yang disewakan
1	Pak Raharjo	Jl. Gedung jati	5 buah
2	Pak Teguh	Jl. Djogja	5 buah
3	Bu Lintang	Jl. Gedung Jati	2 buah
4	Bu Dedeh	Jl. Gedung jati	6 buah
5	Pak Ruslam	Jl. Gundih	5 buah

Sedangkan sewa menyewa yang terjadi antar pihak PT.KA dengan Penghuni (pensiun atau ahli waris) terjadi sudah lebih dari 20 tahun. Namun sejak terhitung keputusan baru dari direksi yang dikeluarkan PT.KA No. Kepu/LL 003/V/I/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009.⁵ Menurut pensiun sewa yang di tarifkan pihak PT.KA tidak mengacu kepada atau mematuhi Keputusan Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah nomer : 373/KPTS/2001,

⁴ Wawancara dengan Pak karno perwakilan dari DAOP IV PTKA tanggal 13 maret 2013

⁵ Data dari kantor asset non produksi 4 Semarang PT.KA (persero)

sepanjang rumah tersebut masih berstatus rumah dinas instansi pemerintah, sejak itulah ada penghuni yang masih tidak membayar sewanya sampai sekarang. Penghuni tidak memenuhi kewajiban sebagai yang menyewa dan tidak memenuhi apa yang menjadi hak PT.KA sebagai pihak yang menyewakan rumah dinas.

Dalam perjanjian sewa menyewa antar PT.KA dengan Penghuni ada kewajiban yang belum dipenuhi oleh penghuni (penyewa) yaitu membayar sewa sesuai keputusan baru.

Berikut motivasi-motivasi yang melatar belakangi penghuni menyewakan ke pihak lain, Sedangkan motivasi sewa menyewa yang dilakukan oleh PT.KA dengan penghuni adalah sebuah konsekuensi awal ketika kedua belah pihak sudah berakhir masa kerja, atau pensiun maka penghuni diharapkan untuk membayar sewa kepada PT.KA jadi tidak penulis sampaikan, yang penulis sampaikan hanya motivasi-motivasi sewa menyewa antara penghuni dengan pihak lain.

1. Motivasi Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas

Setiap perilaku manusia tidak pernah lepas dari motivasi yang melatar belakanginya, demikian juga praktek sewa menyewa rumah dinas di Kelurahan Randusari Kota. Semarang. Adapun beberapa

motivasi orang yang menyewakan rumah dinas antara pensiun dengan pihak lain dapat penulis sajikan antara lain :

a. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari

Menurut penyewa dari pendapatan yang bergantung kepada gaji pensiunan akan mereka gunakan untuk keperluan sehari-hari yang sifatnya kebutuhan pokok baik jangka pendek atau panjang. Adapun uang sewa di simpan dengan cara ditabung di bank-bank terdekat.⁶

b. Untuk membantu meringankan beban sewa dari PTKA

Uang hasil sewa dapat digunakan untuk meringankan beban sewa yang diberikan kepada penyewa (pensiunan) dari PTKA yang tarifnya relatif mahal. Dengan begitu hasil dari uang sewa akan digunakan perbulannya untuk membayar sewa kepada PTKA. Karena pada umumnya para penyewa yang mengandalkan hasil pensiunan pegawai PTKA belum bisa mencukupinya, apalagi dibebani dengan kebutuhan yang lainnya. Dengan penghasilan yang kurang mencukupi penyewa berusaha bekerja keras baik membuka pertokoan, usaha cucian motor dan menyewakan rumah. Melihat dari umur mayoritas penyewa sudah menginjak masa senja akhirnya menyewakan sebagian rumah yang ditempati oleh para pensiun.⁷ Karena dianggap usaha yang tidak banyak menguras tenaga.

⁶ Wawancara dengan bpk. Ruslan (orang yang menyewakan rumah) tgl 5 Maret 2013

⁷ Wawancara dengan Bpk. Raharjo (orang yang menyewakan rumah) tgl 5 Maret 2013

c. Untuk kebutuhan perawatan dan pemeliharaan rumah

Rumah ini merupakan peninggalan zaman dulu karena dari bentuk dan dekorasi bangunan mirip bangunan zaman belanda. Melihat semakin termakan usia bangunan banyak yang rusak dan perlu adanya perbaikan kembali. Maka penghuni berusaha untuk merenovasi, memelihara sekaligus membangun kembali di lahan-lahan yang masih kosong guna dijadikan bangunan yang nantinya akan di manfaatkan untuk disewakan.⁸ Banyak lahan-lahan disekitar area rumah yang masih kosong, akhirnya banyak penghuni memanfaatkan.

d. Untuk biaya sekolah anak

Tingginya biaya sekolah terutama di tahun ajaran baru membuat masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhinya dengan berbagai cara, salah satunya dengan menyewakan ruamh mereka karena itulah untuk membantu biaya pendidikan dengan mengandalkan hasil pensiunan tidak cukup. Misalnya untuk membayar uang gedung sekolah yang relatif mahal, membeli perlengkapan sekolah serta membayar uang SPP dan lain-lain.⁹

e. Untuk biaya pembayaran PBB, rekening listrik dan air PDAM

Statusnya penghuni rumah ada izin bangunan dan segala macamnya baik listrik ataupun air. Maka kewajiban warga Negara

⁸ Wawancara dengan Bpk. Teguh (orang yang menyewakan rumah) tgl 5 Maret 2013

⁹ Ibid

yang baik yaitu membayar PBB sesuai ukuran dan luas bangunan. Penghuni merasa sangat terbantu dengan menyewakan rumah tersebut akan lebih ringan jika mengandalkan hasil pensiunan tentu belum bisa menutupi kebutuhan yang lain.¹⁰

2. Tahap Penawaran

Dalam hal ini orang yang menyewakan telah menyediakan rumah dan memasang papan yang bertuliskan “menerima kos putra/putri”. Dengan begitu akan banyak orang yang tahu kalau rumah tersebut disewakan selanjutnya orang yang akan menyewa mendatangi penyewa. Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu orang yang menyewakan menerangkan kepada pihak penyewa tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan, ukuran baik luas panjang lebar dan fasilitas yang disediakan.

Dengan melihat apa yang telah disediakan orang yang menyewakan baik ukuran atau fasilitasnya maka setiap bangunan ada perbedaan antara satu dengan yang lainnya. Kerena berdasarkan lingkungan disekitar perumahan dinas tersebut berlatar belakang berbeda-beda ada yang mahasiswa kedokteran atau orang yang akan menjenguk sanak saudara yang sedang dirawat di RS. Karyadi yang jaraknya tidak jauh dari lokasi¹¹. Biasanya setiap orang yang

¹⁰ Wawancara dengan bapak Ruslan

¹¹ Wawancara dengan bapak Agus (orang yang menyewa)

menyewakan menyediakan bermacam-macam tipe sesuai ukuran maka tarif sewa pun berbeda-beda sesuai kebutuhan.

Sedangkan sewa menyewa yang dilakukan oleh PT.KA dengan penghuni tidak ada tahap penawaran karena sewa menyewa ini sudah berjalan bertahun-tahun sejak penghuni pensiun. Sudah dianggap wajar dan menerima apa adanya dari rumah dinas yang disediakan PT.KA.¹²

3. Tahap Transaksi

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran , maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut :

a) Penetapan harga

Harga ditetapkan setelah melalui proses penawaran dari pihak penyewa kepada orang yang mau menempati. Dalam prakteknya, dalam menetapkan harga biasanya berdasarkan ukuran, fasilitas dan keadaan bangunan. Jika ukuranya besar dan fasilitas lengkap seperti kamar mandi di dalam maka tarifnya akan mahal, namun apabila ukuran kecil tanpa fasilitas tidak sepenuhnya kamar mandi di luar maka tarifnya akan murah. Namun ada aturan jika fasilitas

¹² Ibid

ditambahkan oleh orang yang menempati maka dikenakan biaya tersendiri.¹³

b) *Ijab* dan *Qabul* sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa rumah tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. *Ijab* dan *Qabul* dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. *Ijab* dan *Qabul* ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak akan tetapi akan lebih baiknya ada bukti tertulisnya supaya di lain waktu ketika ada suatu permasalahan ada bukti hitam di atas putihnya.¹⁴ Akad yang dilakukan dalam sewa menyewa yang dilakukan penghuni dengan pihak lain adalah sebagai berikut.

Penghuni memberikan dan memperlihatkan kamar, bentuk ukuran dan fasilitas dan tariff sewa. Orang yang menyewakan memberikan harga sesuai dengan sewa pada umumnya dengan melihat dari ukuran dan fasilitas yang berbeda-beda maka tarifnya berbeda-beda bisa harian, bulanan atau tahunan. Kemudian dari pihak penyewa dengan melihat semua yang disediakan dan memaklumi maka langsung menyepakati.¹⁵

¹³ Wawancara dengan Bpk A'am Sukamto (orang yang menyewakan rumah) tgl 5 Maret 2013.

¹⁴ Ibid

¹⁵ Wawancara dengan bapak Rahardjo (penghuni) pada tanggal 13 maret 2013

c) Hak dan kewajiban sewa menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa rumah dinas antara lain :

- 1) Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat waktunya terjadi akad.
- 2) Perawatan objek sewa dibebankan kepada pensiun rumah dinas (orang yang menyewakan)
- 3) Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali rumah yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya.
- 4) Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggungjawab penyewa.¹⁶

Kemudian akad perjanjian sewa yang dilakukan oleh pihak PT.KA dengan penghuni adalah sebagai berikut :

Nama : Ir. Soebagijo

Jabatan : deputy vice president Daop 4 Semarang

Alamat : JL. MH. Thamrin No. 3 Semarang

¹⁶ Ibid

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya mewakili Kepala Daerah Operasi 4 Semarang dengan dengan surat Kuasa No. HK. 506/II/01/D.IV-2011 tanggal 21 Februari 2011 untuk dan atas nama PT.KA daerah operasi 4 Semarang untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

Nama : Sujono Rahardjo

Pekerjaan : Pensiunan PT.KA

Alamat : Jl. Gedungjati No. 14A Semarang

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. Bahwa berdasarkan :

1. Surat keputusan direksi No. Kep. U/LL.003/V/I/KA-2009
2. Perjanjian No. 195/50244/KEJ/SR/VIII/2009 tanggal 6 Agustus 2009 tentang persewaan tanah.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat dan setuju untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah dinas milik PT.KA.

Kewajiban dan hak para pihak sebagai berikut :

1. Kewajiban
 - a) Pihak pertama : menyediakan rumah

b) Pihak kedua : membayar uang sewa, memelihara rumah dinas milik pihak pertama dengan layak, membayar PBB dan lainnya.

2. Hak

a) Pihak pertama : menegur pihak kedua apabila menyalahgunaan dan melanggar perjanjian ini, menerima kembali rumah dinas pada masa sewa telah berakhir.

b) Pihak kedua : mempergunakan rumah dinas untuk tujuan rumah tinggal¹⁷. Dalam sewa menyewa antara PT.KA dengan penghuni ada sebagian pihak-pihak yang belum memenuhi kewajibannya yaitu penghuni yang kewajiban membayar sewa kepada PT.KA dengan alasan tarif sewa yang sangat tinggi dan tidak mengacu keputusan menteri tentang tarif sewa rumah dinas, dan ada juga yang mematuhi. Penulis akan menganalisis kewajiban yang belum terpenuhi.

4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa Rumah Dinas

Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang bisa mengakibatkan rusaknya bangunan, maka hal ini

¹⁷ Data dari PT.KA SEKSI KOMERSIAL DAOP 4 SEMARANG

tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Di bawah ini beberapa contoh transaksi sewa menyewa rumah dinas baik dari PT.KA dengan penghuni atau penghuni dengan pihak lain, yang terjadi di Kelurahan Randusari Kec. Semarang Selatan :

a. Bapak Ruslam

Menyewakan Rumah Dinas selama bertahun-tahun dengan masing-masing harga yang berbeda, dilihat dari bangunan, ukuran ataupun fasilitas yang telah disediakan. Ukuran yang pertama 2x3 yang dikenakan tarif sebesar Rp. 300.000 perbulan dengan fasilitas kamar mandi di luar dan non AC, apabila orang yang menyewakan membawa alat-alat yang membutuhkan tenaga listrik misalnya TV, mesin cuci atau yang membutuhkan daya listrik besar maka dikenakan biaya tersendiri perbulannya. Sedangkan ukurang yang mencapai 3x4 dikenakan tariff sebesar Rp. 350.000 perbulan dengan fasilitas kamar mandi di dalam.¹⁸

b. Bapak Raharjo

Menyewakan rumah selama bertahun-tahun dengan masing-masing harga yang berbeda sesuai dengan bangunan, ukuran dan fasilitas yang disediakan berdasarkan letaknya yang berdekatan dengan RS. Karyadi dengan ukuran 3x3 dikenakan tarif 2 juta per

¹⁸ Wawancara dengan Bpk. Ruslam

6 bulan, dengan fasilitas kamar mandi di dalam, mayoritas yang menyewa dari mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di Universitas Diponegoro.¹⁹

c. Bapak Aam Sukamto

Selama 32 sewa kepada PT.KA dan selama bertahun-tahun menyewakan rumah kepada pihak lain dengan melihat tempat yang sangat strategis, mudah aksesnya dan luas parkirnya tarif masing-masing kamar berbeda-beda sesuai dengan ukuran bangunan dan fasilitas. Pertama memberikan tarif sebesar Rp. 400.000 dengan ukuran 3x3 fasilitas non AC, kamar mandi di luar, sedangkan yang ukuran 3x5 dikenakan tarif Rp. 600.000 perbulan dengan fasilitas kamar mandi di luar dan ada salah satu kamar yang posisinya di depan dengan system harian dikenakan Rp. 50.000 perhari dengan fasilitas kamar mandi di luar.²⁰

d. Bapak Teguh

Bapak teguh menyewakan rumah yang lumayan banyak dan macam-macam harganya sesuai dengan ukuran dan fasilitas yang ditawarkan, untuk yang dikenakan tarif 1 juta dengan ukuran 3x4 dan fasilitas AC kamar mandi di dalam.Sedangkan yang berada di

¹⁹ Wawancara dengan bapak Raharjo.

²⁰ Wawancara dengan Bpk. Aam sukamto

depan dikenakan tariff Rp. 900.000 dengan ukuran 3x4 dan fasilitas non AC, kamar mandi di dalam²¹.

5. Kepemilikan rumah dinas

Rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan adalah milik PT.KA sepenuhnya, yang mempunyai wewenang untuk menentukan tariff sewa. Dari segi unsure harta (benda dan manfaat) dibedakan menjadi dua. Pertama, *Milk At tam* (pemilikan sempurna) kepemilikan benda sekaligus manfaatnya. Kedua *Milk An-naqish* (pemilikan tidak sempurna), yakni kepemilikan atas salah satu unsur harta saja.²² Dalam *Milk At tam* pemilik mempunyai kewenangan mutlak atas harta yang dimilikinya. Ia bebas melakukan transaksi, investasi atau hal lainnya, seperti jual beli, hibah, waqaf, wasiat, I'arah, ijarah dan yang lainnya, karena Ia memiliki dzat harta benda sekaligus manfaatnya²³. Jadi rumah dinas sepenuhnya milik PT.KA dan PT.KA mempunyai wewenang sepenuhnya atas manfaat dan wewenang untuk menentukan tariff sewa.

²¹ Wawancara dengan Bpk. Teguh

²² Ghufron A masadi , *fiqih muamalah kontekstual*, PT. Raja grafindo Persada , Jakarta 2002 hlm 64

²³ Dimyauddin djuwaini, *Pengantar fiqih muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta 2010 hlm 36