

BAB III

PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUKO DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG

A. Gambaran Umum Desa Kuwasen Kelurahan Pongangan Kecamatan Gunungpati Semarang

1. Keadaan Monografi

Desa Kuwasen merupakan salah satu desa di Kelurahan Pongangan, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Luas daerah ini adalah 343,946 Ha, dari luas wilayah tersebut Desa Kuwasen terdiri dari 175,56 Ha tanah sawah, 203,78 Ha tanah kering, 1,24 Ha tanah keperluan fasilitas umum, 1065 Ha tanah keperluan fasilitas sosial. Kelurahan Pongangan terdiri dari 3 desa, 5 Rukun Warga (RW) dan 27 Rukun Tetangga (RT).

Dari empat penjuru mata angin, desa ini berbatasan dengan desa-desa yang lain. Batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan kelurahan Sadeng, batas wilayah sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Kandri, batas wilayah sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Nongko Sawit, batas wilayah sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Kalisegoro. Topografi desa Kuwasen termasuk tinggi, ketinggian tanahnya mencapai 160 M2 dari permukaan air laut. Banyaknya curah hujan

tiap tahunnya adalah 2000 mm/tahun. Jarak desa tersebut dari pusat pemerintahan kecamatan adalah 6 kilometer. Jarak dari ibu kota tingkat II sejauh 11 kilometer. Sementara kalau diukur dari jarak ibu kota propinsi adalah 12 kilometer, jarak dari ibu kota negara adalah 605 kilometer.

Sebagai lembaga pemerintahan terkecil dalam struktur pemerintahan, baik pemerintahan Desa maupun kelurahan yang mempunyai fungsi strategis yakni sebagai ujung tombak dalam membangun nasional dalam sektor pertanian, perkebunan dan peternakan. Oleh karena itu pemerintah desa atau kelurahan diharapkan dapat lebih memberdayakan segala potensi yang ada di wilayah masing-masing.¹

2. Keadaan Demografis

Hingga bulan Desember 2011 jumlah penduduk Desa Kuwasen sebanyak 5062 jiwa. Adapun rincian data kependudukan dapat penulis sajikan sebagai berikut :

- a. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin
 - Laki-laki : 2536 jiwa
 - Perempuan : 2526 jiwa

¹ Laporan Monografi Keadaan Tahun 2011, data dari Kantor Kelurahan Pongangan Kec. Gunungpati Kota. Semarang.

- b. Jumlah penduduk menurut kepala keluarga (KK) :
1601 jiwa
- c. Jumlah penduduk menurut kewarganegaraan :
WNI : 5062 jiwa
WNA : - jiwa
- d. Jumlah Penduduk Menurut Usia

Usia	Jumlah
0-6 Tahun	521 orang
7- 12 Tahun	574 orang
13- 18 Tahun	473 orang
19- 24 Tahun	397 orang
25- 55 Tahun	2209 orang
56- 79 Tahun	844 orang
80 Tahun ke atas	53 orang

Sumber data: data monografi desa/kelurahan Pongangan bulan Desember Tahun 2011.

- e. Menurut mobilitas/mutasi, penulis dapat menyajikan data tahun 2011 sebagai berikut:

Lahir : 52 orang

Mati : 26 orang

Datang: 84 orang

Pindah: 3 orang

Dalam hal struktur pemerintahan desa, penulis dapat menyajikan data sebagai berikut :

- a) Jumlah perangkat desa

Kepala Kelurahan : 1 orang

- Sekretaris Kelurahan : 1 orang
Staf biasa : 4 orang
Kadus : 3 orang
- b) Anggota LKMD: 1 orang
 - c) Anggota Hansip: 31 orang

B. Keadaan Sosial Ekonomi Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang

Mayoritas penduduk Desa Kuwasen berprofesi sebagai buruh, karyawan perusahaan dan petani. Hal ini disebabkan selain karena Desa Kuwasen yang merupakan bagian dari Semarang sangat terkenal dengan hasil buah-buahan seperti rambutan dan durian. Desa Kuwasen masih mempunyai banyak lahan pertanian dan perkebunan yang sangat luas, sehingga masyarakat Desa Kuwasen lebih senang menggarap sawah dan kebun mereka, karena dari hasil yang telah mereka tanam akan menghasilkan pundi-pundi rupiah sebagai tambahan kebutuhan sehari-hari.

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Kuwasen Kelurahan Pongangan tersebut dengan lebih jelas, tabel berikut ini akan mendeskripsikan tentang mata pencaharian mereka sebagai berikut.

Jenis mata pencaharian penduduk tahun 2011:

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani	470 orang
2	Pengrajin/Industri kecil	2 orang
3	Buruh Industri	1340 orang
4	Buruh Bangunan	317 orang
5	Pedagang	85 orang
6	Pegawai Negri Sipil	42 orang
7	ABRI	7 orang
8	Pensiunan (ABRI/PNS)	12 orang

Sumber data: data monografi desa/kelurahan Pongangan bulan Desember Tahun 2011.

Penduduk di Kelurahan Pongangan mengutamakan pendidikan, baik pendidikan umum maupun pendidikan keagamaan. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya jumlah penduduk usia sekolah yang berhasil menamatkan pendidikannya setaraf dengan SMU dan kemudian melanjutkan ke Perguruan Tinggi (D3, S1) maupun ke Pondok Pesantren. Berikut ini klasifikasi penduduk menurut pendidikan mereka:

No	Pendidikan	Jumlah
1	SD/MI	1,143 orang
2	SLTP/MTs	905 orang
3	SLTA/MA	684 orang
4	Akademik	159 orang
5	Perguruan Tinggi	153 orang
6	Tidak Sekolah	328 orang
	Jumlah	2230,143 orang

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2011, data dari Kantor Kelurahan Pongangan Kec. Gunungpati Kota. Semarang.²

Menurut agamanya, penduduk Kelurahan Pongangan mayoritas beragama Islam, sedangkan agama lain adalah Khatolik, protestan. Meskipun memiliki perbedaan dalam memeluk agama, masyarakat Kelurahan Pongangan dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain.

Adapun banyaknya pemeluk agama di Kelurahan Pongangan yang tercatat di Balai Kelurahan setempat sebagai berikut :

- 1) Islam : 4792 orang
- 2) Khatolik : 177 orang
- 3) Protestan : 88 orang
- 4) Hindu : 1 orang
- 5) Budha : 3 orang

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

- 1) Masjid : 4 buah
- 2) Mushola : 10 buah

² Laporan Keadaan Monografi Tahun 2011, data dari Kantor Kelurahan Pongangan Kec. Gunungpati Kota. Semarang.

3) Gereja : 1 buah.³

Masing-masing pemeluk agama memiliki kegiatan-kegiatan keagamaan tersendiri. Kegiatan-kegiatan keagamaan bagi umat Islama di Desa Kuwasen meliputi Majelis Ta'lim, peringatan hari-hari besar Islam, Muslimat, Pengajian malam Rabu bagi ibu-ibu, Tahlilan orang meninggal, pengajian malam Jum'at bagi bapak-bapak, kelompok remaja, TPQ bagi anak-anak usia sekolah.

Masyarakat Desa Kuwasen sebagai masyarakat yang beretnis Jawa mempunyai corak kehidupan sosial sebagaimana masyarakat jawa lainnya. Namun keadaan sosial budaya masyarakat Desa Kuwasen sebagian besar dipengaruhi oleh agama Islam. Adapun budaya tersebut antara lain:

1) Yasinan dan Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari selasa malam rabu oleh ibu-ibu dan kamis malam Jumat oleh bapak-bapak. Acara dimulai dengan pembacaan berjanji secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil dan yasin. Untuk para ibu kegiatan ini biasanya dilaksanakan di rumah warga secara bergiliran. Bagi para remaja kegiatan ini dilaksanakan setiap hari minggu malam senin.

³ Daftar Demografis Kelurahan Pongangan Tahun 2011 dan wawancara dengan tokoh masyarakat Bapak Rokhani pada tanggal 16 Oktober 2016.

Kegiatan tahlilan juga biasa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan, baik hajatan pernikahan, khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

2) Manaqiban

Adalah kegiatan membaca kitab Manaqib yang biasanya dilaksanakan oleh bapak-bapak di Masjid atau di Mushola.

3) Pengajian Selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali yaitu ketika minggu wage oleh masyarakat setempat. Pengajian selapanan biasanya juga diadakan untuk memperingati hari-hari besar agama Islam.

4) Ngapati dan Mitoni

Masyarakat desa Kuwasen sangatlah kental dengan adat jawa, ngapati dan mitoni yaitu selamatan yang dilakukan ketika salah satu anggota keluarga perempuan hamil, yaitu membacakan tahlil, yasin, dan kalimah toyyibah sebagai rasa syukur terhadap Allah swt.

Karena mayoritas agama masyarakat desa Kuwasen adalah Islam maka upacara adat yang ada di Kelurahan Pongangan sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai ajaran Islam, misalnya acara selamatan, upacara pernikahan, upacara

nyadran, dan lain sebagainya. Dalam acara tersebut pasti tidak akan ketinggalan akan bacaan Al Qur'an dan bacaan kalimah tayyibah serta doa-doa yang sesuai dengan ajaran Islam. Jadi nilai-nilai Islam telah meresap dalam setiap aktivitas kehidupan sosial budaya masyarakat Kelurahan Pongangan.⁴

C. Faktor dan Motifasi Sewa Menyewa Ruko Yang Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang

Sewa menyewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap tempat untuk diambil manfaatnya dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tertentu pula.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang. Beberapa faktor ini penulis dapatkan dari hasil wawancara dengan warga Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang. Inilah faktor-faktor yang mempengaruhi sewa-menyewa ruko sesuai dengan penuturan warga. Dibawah ini beberapa penuturan dari penyewa:

Saling percaya, mungkin faktor inilah yang sering dipakai sebagai awal terjadinya transaksi, faktor ini juga yang

⁴ Wawancara dengan tokoh masyarakat Bapak Rokhani pada tanggal 16 Juni 2016.

paling banyak diungkapkan warga. Tanpa kepercayaan orang sulit untuk berinteraksi, termasuk dalam masalah sewa menyewa. Mereka menyewa ruko yang belum dibangun kepada orang yang menyewa yang mereka anggap loyal karena mereka sudah akrab dengan teman sendiri, begitu tuturnya dan pemilik ruko hanya meminta biaya dari sewa ruko tersebut untuk membangun ruko dan sewa selama sekian tahun.⁵

Siapa cepat dia dapat, sewa menyewa ruko semacam ini adalah hal baru yang ada di masyarakat, sehingga masyarakat sekarang ini sering melakukan hal semacam itu, dan sudah dianggap biasa atau hal lumrah. Sebagai bentuk usaha maka ruko yang belum dibangun sudah di sewa dengan alasan yang dapat duluan itu sudah menjadi milik saya.⁶

Lebih mudah dan bersahabat dari praktek lain, sewa ruko semacam ini dilakukan sebagian masyarakat Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang yang memiliki ruko, selain mudah dilakukan juga bersahabat karena seringnya yang menyewa sudah kenal dengan pemilik ruko.⁷

⁵ Wawancara dengan Bapak Asyhari di Kelurahan Pongangan pada tanggal 06 oktober 2016.

⁶ Wawancara dengan Bapak Rohman di Desa Kuwasen pada tanggal 16 Juni 2016

⁷ Wawancara dengan Bapak Rohman di Desa Kuwasen pada tanggal 16 Juni 2016.

Setiap perilaku manusia tidak pernah lepas dari motifasi yang melatarbelakanginya, demikian juga praktek sewa ruko di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang. Adapun Motifasi dari penyewa ruko sendiri itu antara lain:

a) Untuk memperoleh keuntungan

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kegiatan ekonomi terutama dalam lapangan bisnis, keuntungan menjadi motifasi utama bagi para pelakunya. Bagi para penyewa ruko, praktek sewa menyewa ruko cukup menjanjikan bagi mereka untuk memperoleh keuntungan dengan harga yang disepakati diawal.

b) Dorongan sosial

Selain untuk mencari keuntungan, dalam keadaan tertentu para penyewa bersedia menyewa ruko karena ingin menolong orang-orang yang menyewakan ruko untuk kebutuhan mendadak. Dalam hal ini biasanya antara orang yang menyewakan dan penyewa telah memiliki kedekatan emosional.

c) Sebagai modal usaha

Uang hasil sewa dapat digunakan sebagai modal usaha yang lumayan jumlahnya, terutama digunakan sebagai modal pembangunan ruko yang belum selesai pembangunannya.

D. Pelaksanaan Sewa Menyewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

1. Tahap Penawaran

Dalam tahap ini orang yang menyewakan menghubungi pihak penyewa untuk menawarkan ruko yang akan disewakan sekaligus menjelaskan sifat ruko tersebut. Orang yang menyewakan menerangkan kepada pihak penyewa tentang ruko yang akan disewakan, lokasi, serta sifat-sifatnya. Penawaran akad sewa menyewa ruko juga bisa berasal dari pihak penyewa yakni pihak penyewa menawarkan kepada pemilik ruko untuk menyewa rukonya selama beberapa tahun. Kebiasaan yang terjadi di desa Kuwasen, sewa menyewa ruko diadakan oleh pihak-pihak yang memiliki hubungan yang dekat atau sudah memiliki kebiasaan bertransaksi bersama. Dengan demikian orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui seluk beluk obyek sewa sehingga orang yang menyewakan tidak terlalu rumit menjelaskan obyek sewanya. Orang yang menyewa biasanya

adalah orang-orang yang terdekar saja sehingga ia benar-benar tahu sifat-sifat dari ruko tersebut.⁸

2. Tahap Peninjauan

Meskipun pada dasarnya pihak penyewa telah sedikit banyak mengetahui sifat-sifat ruko yang menjadi obyek sewa, namun untuk lebih memahami kondisi obyek sewanya maka pihak penyewa tetap mengadakan peninjauan. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kondisi ruko serta lokasinya, terutama untuk mengetahui kebiasaan berapa masa kontrak ruko tersebut. Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan dan penyewa ruko.⁹

3. Tahap Transaksi

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

a. Penetapan Harga

Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar menawar antara kedua belah pihak.

⁸ Wawancara dengan Bapak Asyhari di Kelurahan Pongangan pada tanggal 06 oktober 2016.

⁹ Wawancara dengan Ibu Siti Aminah di Desa Kuwasen pada tanggal 06 Oktober 2016.

Dalam prakteknya, penetapan harga sewa didasarkan atas harga yang biasa ditawarkan yaitu harga sewa ditetapkan berdasarkan estimasi masing-masing pihak atau didasarkan pada harga sewa di tahun-tahun sebelumnya. Harga sewa biasa diserahkan saat transaksi sebagai panjar dan selebihnya diberikan maksimal sampai musim berbuah di tahun terjadinya akad habis atau sesuai kesepakatan.¹⁰

b. *Ijab* dan *qabul* sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa ruko tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan 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.¹¹

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Sunarno di Desa Kuwasen pada tanggal 08 Oktober 2016.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Asyhari di Kelurahan Pongangan pada tanggal 06 oktober 2016.

c. Hak dan kewajiban sewa-menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa ruko antara lain:

1. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat terjadinya akad.
2. Perawatan obyek sewa dibebankan kepada pemilik ruko (orang yang menyewakan).
3. Orang yang menyewa berhak atas manfaat obyek sewa, yaitu berhak menempati ruko yang telah disewa.
4. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali ruko yang disewakan.
5. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya.

6. Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa.¹²

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

4. Berakhirnya Sewa Menyewa Ruko

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 menyebabkan kerusakan pada ruko yang menjadi obyek sewa, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak, karena kerusakan pada ruko menjadi tanggungjawab pemilik ruko. jika penyewa ingin memperbaiki ruko tersebut, maka harus mendapatkan

¹² Wawancara dengan Bapak Asyhari di Kelurahan Pongangan pada tanggal 06 oktober 2016.

persetujuan dari pemilik ruko, karena penyewa tidak memiliki wewenang untuk memperbaikinya sedangkan penyewa hanya memanfaatkan ruko saja.

Di bawah ini contoh sewa menyewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang:

1. Bapak Asyhari

“Bapak Asyhari Menyewakan ruko dengan harga sewa Rp.1,4 juta kepada Bapak Murabbi. harga tersebut transaksi selama 1 tahun dan sudah termasuk beban listrik dan lain-lain. Tetapi, ruko tersebut belum dibangun, dan bapak Asyhari menjanjikan akan membangun ruko tersebut selama 8 bulan kedepannya. Dan setelah 8 bulan kedepan dan Bapak Murabbi menunggu sampai ruko tersebut sempurna menunggu selama 8 bulan.

2. Ibu Nasekah

Ibu Nasekah menyewakan bangunan rukonya yang masih dalam tahap penyempurnaan bangunan kepada Ibu Jum untuk bisa ditempati Bu Jum dan anak-anaknya, karena Ibu Nasekah iba dengan kondisi Ibu Jum yang janda beranak dua dan masih bersekolah, Ibu Jum diberikan tawaran oleh Ibu Nasekah untuk menempati rukonya yang masih dalam

tahap penyempurnaan. Tetapi, ruko ibu Nasekah yang disewakan oleh Ibu Jum masih beralaskan tanah dengan kata lain belum dikramik karena masih dalam tahap penyempurnaan, Ibu Nasekah berkata kepada Ibu Jum, “kalo ruko ini ingin kamu kramik, kramik saja tidak apa-apa, jika kamu mengkramiknya maka itu sebagai biaya atas sewa kamu selama dua tahun”. Pada dasarnya semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah, kecuali jika pemilik rumah memberi ijin untuk memperbaikinya. Motifasi penyewa yaitu dorongan sosial untuk senantiasa saling membantu antar umat manusia.¹³

3. Bapak Sokim

Bapak Sokim mempunyai satu bangunan ruko yang belum sempurna pembangunannya, pembangunannya terhenti karena tidak ada modal lagi. Akhirnya Pak Sokim ingin menyewakan ruko yang belum dibangun tersebut. Bu Siti Aminah tertarik membuka usaha kecil-kecilan dan menawarkan ruko Pak Sokim seperti ini “lho pak, pembangunan

¹³ Wawancara Ibu Nasekah di Desa Kuwasen pada tanggal 16 Oktober 2016.

rukonya berhenti? padahal saya ingin menyewanya jika sudah jadi” . Pak Sokim pun menjawab “jika kamu ingin menyewa ruko saya ini, bayarlah uang muka sekian sebagai biaya atas sewa sekian tahun, maka nanti akan saya selesaikan pembangunannya sekitar 7 bulan kedepan dan anda bisa menempatinnya”. Jadi motifasi Pak Sokim menyewakan rukonya, uang muka tersebut sebagai modal penyelesaian pembangunan ruko yang sebelumnya berhenti. Tetapi, Bapak Sokim tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama, yaitu ruko tidak dapat selesai sesuai dengan perjanjian, maka Ibu Siti Aminah merasa kelamaan jika belum jadi sesuai dengan kesepakatan. Akhirnya Bu Siti Aminah membatalkan sewa tersebut dan meminta kembali uangnya.¹⁴

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Sokim di Desa Pongangan pada tanggal 17 juli 2016.