

**BAB IV**  
**ANALISIS HUKUM ISLAM**  
**TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH DINAS MILIK PT.KA**  
**DI KEL. RANDUSARI KEC. SEMARANG SELATAN**

**A. Analisis Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan**

Dalam praktek sewa menyewa rumah Dinas ini penulis akan menganalisis pelaksanaan dan praktek sewa menyewa, ini merupakan hal yang baru dianalisis sebelumnya tidak ada yang menganalisis tentang pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas.

Sewa menyewa di Kel. Randusari merupakan salah satu dari sekian banyak sewa menyewa yang terjadi dalam masyarakat yang mana penulis perlu untuk membahas tersendiri guna mendapatkan ketentuan hukum yang pasti, sehingga nantinya tidak akan terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas akan penulis analisis sebagai berikut:

Sewa menyewa rumah dinas milik PT.KA yang dilakukan antara PT.KA pihak yang menyewakan dengan penghuni atau pensiun (orang yang menyewa) dan sewa menyewa antara penghuni (orang yang menyewakan ) dengan pihak lain

(orang yang menyewa). Pihak pensiun sebagai penyewa yang memanfaatkan rumah dinas untuk di sewakan, rumah dinas tersebut adalah fasilitas dari PT.KA untuk di tempati atau dihuni semasa menjabat sebagai pekerja di PT.KA. Sesuai ketentuan yang biasanya terjadi pejabat diberi fasilitas ketika masih aktif menjabat, kemudian apabila masa waktu menjabat sudah selesai maka diwajibkan untuk meninggalkan atau mengosongkan rumah yang ditempati. Namun dari pensiun merasa nyaman dan betah kemudian meminta untuk menempati dengan membayar sewa kepada PT.KA.

Awalnya tarif sewa yang ditentukan PTKA tidak memberatkan pihak pensiun tetapi seiring berjalannya waktu tarifnya semakin meningkat, melihat lingkungan rumah dinas yang terletak berdekatan dengan rumah sakit dan Universitas Diponegoro maka akan sangat menguntungkan jika rumah dinas itu disewakan. Pensiun merasa terbantu dengan menyewakan baik untuk keperluan hidup ataupun keperluan yang lainnya

Pihak PTKA memperbolehkan kepada pensiun untuk menyewakan rumah dinas dengan ketentuan tidak sepenuhnya disewakan kepihak lain. Kemudian harus ada perwakilan dari kerabat pensiun yang menghuni, tidak mengizinkan apabila pensiun menyewakan sepenuhnya.<sup>1</sup>

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai dasar sahnya perjanjian (sewa menyewa) pasa 1320 adalah sebagai berikut :

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bpk. Karno (perwakilan dari pejabat PTKA yang masih aktif) pada tanggal 15 Mei 2013

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu sebab yang halal.<sup>2</sup>

Sepakat mereka yang mengikat dirinya dapat diartikan dengan : harus adanya kesepakatan antara orang yang hendak berakad sewa menyewa, baik itu orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau barang itu merupakan milik pihak lain untuk dimanfaatkan. Dengan demikian harus tidak ada paksaan atau penipuan, sebagaimana pasal 1321 KUHPer yang berbunyi :

*“tiada yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”<sup>3</sup>*

Namun yang terjadi ada beberapa pensiun yang menyewakan sepenuhnya, karena sudah mempunyai rumah di lain tempat, pensiun melanggar ketentuan yang diberikan oleh PTKA. Tidak ada kesepakatan yang telah dijanjikan diawal perbolehnya sewa rumah dinas.

Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang disewanya kepada pihak ketiga. Pihak penyewa dapat mengulang sewakan kembali, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

---

<sup>2</sup> Prof. R. Subekti, SH., *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta. 1990. Hlm 283

<sup>3</sup> Ibid

Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan itu tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.<sup>4</sup>

Sewa menyewa yang terjadi di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan antara pihak PT.KA dengan pensiun juga akan penulis analisis, sebagaimana praktek yang sudah lama terjadi baik yang dilakukan oleh pensiun atau ahli waris.

Dalam praktek sewa menyewa rumah dinas milik PT.KA terdapat tidak adanya kerelaan dari penghuni untuk memenuhi kewajiban sebagai penyewa untuk membayar, ketika pihak yang menyewakan yaitu PT.KA menaikkan tarif sewa. Terhitung dari tahun 2009 sampai sekarang antara penghuni dengan PT.KA hubungannya tidak harmonis. Diakibatkan penyewa yang tidak membayar karena adanya kenaikan tarif sewa yang melonjak. Pihak PT.KA belum bisa mengusir pensiunan keran pensiun merasa punya alasan untuk tetap menempati rumah dinas.<sup>5</sup> Sebagaimana yang terjadi selama bertahun-tahun penghuni menempati melihat kondisi bangunan yang sudah rapuh maka penghuni berusaha memperbaiki selama bertahun-tahun penghuni merawat, membiayai semua kebutuhan yang seharusnya dilakukan oleh PTKA, itu alasan penghuni untuk menempati selama mereka masih hidup, mampu merawat dan membayar sewa ke pihak PTKA.

---

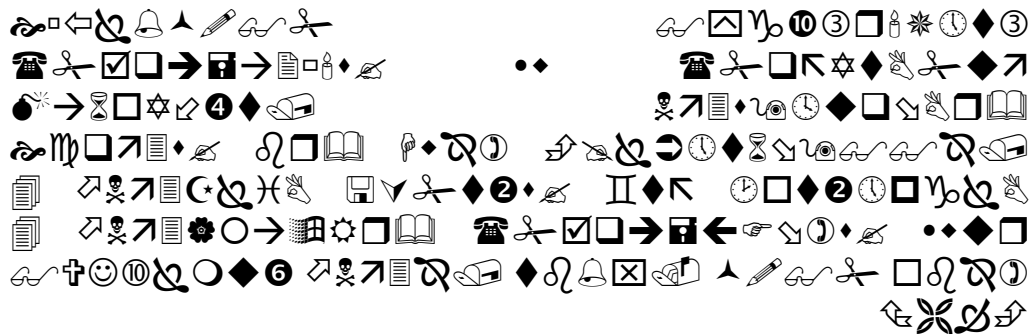
<sup>4</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika 2004 hlm 55

<sup>5</sup> Wawancara dengan bapak raharjo ( pensiunan) pada tanggal 8 juni 2013

## B. Analisis Terhadap Praktek Sewa Menyewa Rumah Dinas di Tinjau dari Hukum Islam di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan

### 1. Motifasi Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas

Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan *kemadharatan* baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mangambil manfaat antara satu dan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebathilan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 yaitu :



Artinya :

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”. (QS. An-Nisa’: 29)<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Departemen Agama RI, Al Qur'an dan terjemah

Dalam ayat diatas menerangkan bahwa larangan memperoleh harta dengan jalan batil. Dapat juga dikatakan bahwa kelemahan manusia tercermin antara lain pada gairahnya yang melampaui batas untuk mendapatkan gemerlapnya duniawi berupa wanita, harta dan tahta. Melalui ayat ini Allah mengingatkan, *wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan, yakni memperoleh harta yang merupakan sarana kehidupan kamu, diantara kamu dengan jalan yang batil, yakni tidak sesuai dengan tuntunan syariat, tetapi hendaklah kamu memperoleh harta itu dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan diantara kamu, kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama*<sup>7</sup>.

Kata (اموالكم) *amwalakum* yang dimaksud adalah harta yang beredar dalam masyarakat. Itu menunjukkan bahwa harta anak yatim dan harta siapapun sebenarnya merupakan “milik” bersama, dalam arti ia harus beredar dan menghasilkan manfaat bersama. Yang membeli sesuatu dengan dengan harta itu, mendapat untung, demikian juga penjual, demikian penyewa dan yang menyewakan barang, penyedekah dan penerima sedekah, dan lain-lain<sup>8</sup>.

Kemudian kata (بينكم) *bainakum*, Thabathabai memperoleh kesan lain dari kata *bainakum*. Menurutnya, kata ini mengandung makna adanya semacam himpunan diantara mereka atas harta, dan harta itu berada di tengah mereka yang

---

<sup>7</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah* (pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an) Vol. II, Jakarta : lentera hati, 2005, cet .IV, hlm 441

<sup>8</sup>Ibid, hlm 412

berhimpun itu. Dirangkaikannya larangan memakan harta dengan kata *bainakum*, memberi kesan atau petunjuk bahwa memakan/memperoleh harta yang dilarang itu adalah mengelolanya antar mereka serta perpindahannya dari seorang ke orang lain. Dengan demikian, larangan memakan harta yang berada di tengah mereka dengan batil itu, mengandung makna larangan melakukan transaksi/perpindahan harta yang tidak mengantar masyarakat kepada kesuksesan, bahkan mengantarnya kepada kebejatan dan kehancuran, seperti praktek-praktek riba, perjudian, jual beli yang mengandung penipuan dan lain-lain.

Ayat di atas menekankan juga keharusan mengindahkan peraturan-peraturan yang ditetapkan dan tidak melakukan apa yang diistilahkan ayat di atas dengan (الباطل) *al- bathil* yakni pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang yang disepakati.

Selanjutnya ayat di atas menekankan juga keharusan adanya kerelaan kedua belah pihak (عن تراض منكم) *'an taraadhin minkum*. Walaupun kerelaan adalah sesuatu yang tersembunyi dilubuk hati, tetapi indikator dan tanda-tandanya dapat terlihat. *Ijab* dan *qabul* atau apa saja yang dikenal dalam adat kebiasaan sebagai serah terima adalah bentuk-bentuk yang digunakan hukum untuk menunjukan kerelaan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Ibid, hlm. 413

Ayat diatas menjelaskan bahwa manusia diwajibkan untuk mencari rizqi sesuai dengan ketentuan hukum syariat Islam, tidak secara batil. Sesuatu yang membuat terjadi sebuah pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan tidak lepas dari motivasi-motivasi yang melatarbelakangi dan menjadikan praktek itu menjadi kebutuhan hidup.

Dalam bab III disebutkan bahwa motivasi orang yang menyewakan tanaman di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan adalah sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi kehidupan sehari-hari
2. Untuk membantu meringankan biaya sewa kepada PTKA
3. Untuk kebutuhan perawatan dan pemeliharaan rumah
4. Untuk biaya sekolah anak
5. Untuk biaya pembayaran PBB, rekening listrik dan air PDAM

Motivasi dari penyewa rumah antara lain adalah untuk membantu meringankan beban sewa dari PTKA yang terbilang sangat memberatkan bagi pensiun yang hanya mengandalkan hasil pensiunan. Dibandingkan motivasi-motivasi lainnya untuk meringankan beban sewa, motivasi ini sangat berguna untuk membantu pembayaran uang sewa kepada PTKA.

Dari motivasi-motivasi di atas, hemat penulis tidak ada yang memenuhi kualifikasi untuk dijadikan alasan diperbolehkannya praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan. Apalagi mayoritas dari



penghuni (pensiunan) kebanyakan sudah digantikan oleh keluarga yang lain. Manusia diperbolehkan melanggar hal-hal yang terlarang ketika dalam keadaan *dharurat*,<sup>10</sup> sangat terpaksa dan tidak ada jalan lain kecuali jalan tersebut yang bisa ditempuh. Sebagaimana kaidah fiqh yang berbunyi :

الضَّرُّو رَاتُ تُبِيحُ الْمَحْظُورَاتِ

“Keadaan terpaksa itu membolehkan hal-hal yang terlarang”<sup>11</sup>

Kaidah ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat

173 yaitu:

....فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ ..... (البقرة: 173)

Artinya:

*Barang siapa dalam keadaan terpaksa (makan makanan yang diharamkan) sedang ia tidak menginginkannya dan tidak pula melampaui batas, maka tidak ada dosa baginya”. (QS. Al Baqarah : 173)*

Dalam praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kel. Semarang Selatan. Motivasi pelaku tidak dalam keadaan terpaksa, berhubung pensiunan sudah meninggal akhirnya yang menempati sudah beralih ke keluarga atau anak-anaknya,

<sup>10</sup>*Dharurat* adalah suatu keadaan yang apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan kerusakan dan bahaya untuk : agama, jiwa, akal, keturunan dan benda. Baca: masjfuk Zuhdi, *pengantar Hukum Syariah*, Jakarta : CV. Haji Masagung, 1987, Cet I

<sup>11</sup>Masjfuk Zuhdi, *Pengantar Hukum Syariah*, Jakarta : CV. Haji Masagung, 1987, Cet. I, hlm

maka mereka hanya meneruskan untuk menyewakan rumah dinas tersebut. Dengan begitu jelas bahwa dengan bergantinya penghuni dari pensiunan ke anak maka otomatis penghasilan pembayaran uang sewa ke PT.KA bukan dari hasil pensiunan, tetapi dari pendapatan kerja dari masing-masing pengganti sebagai penghuni rumah yang baru. Jadi praktek sewa menyewa rumah dinas tidak sesuai dengan surat Al-Baqarah ayat 173.

Keadaan *dharurat* tidak dibenarkan jika membatalkan hak orang lain, sebagaimana kaidah fiqih berikut ini:

وَالْإِضْرَارُ لَا يُبْطِلُ حَقَّ الْغَيْرِ

“Keadaan *dharurat* itu tidak bisa membatalkan hak orang lain”<sup>12</sup>

Karena dalam praktek sewa menyewa rumah dinas pihak pensiun melanggar apa yang menjadi ketentuan akad diawal yaitu pensiunan boleh menyewakan rumah dinas dengan ketentuan ada perwakilan keluarga baik anak atau ahli waris yang menempati. Tetapi kenyataannya pihak pensiun meninggalkan rumah dinas tersebut, dengan menyewakan kepihak lain. Dan ada salah satu pihak yang dirugikan, yaitu dari pihak penyewa karena barangnya merupakan milik bersama atas manfaat yang harus sama-sama mendapatkan hasil dari manfaat barang yang disewakan.

---

<sup>12</sup>Masjfuk Zuhdi, op.cit., 117

Salah satu motivasi sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan adalah untuk membantu biaya pembayaran sewa ke pihak PTKA. Hemat penulis dengan melihat dari situasi dan kondisi dari penghuni yang sebagian besar sudah di gantikan oleh sanak saudaranya yang berprofesi jauh lebih baik dari pensiunan maka lebih baik untuk tidak menyewakan rumah dinas lagi, dan dari pensiunan yang masih hidup hendaknya mencari pekerjaan atau bisnis lain untuk menunjang kebutuhan bayar sewa, misalkan dengan membuka toko atau bisnis lainnya.

## 2. Tahap penawaran

Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk *mentasharufkan*<sup>13</sup> hak miliknya selama tidak bertentangan dengan ketetapan hukum. Tahap penawaran merupakan langkah awal dari para pihak untuk mentasharrufkan hak miliknya sebagai upaya mencari riziqi. Tahapan ini merupakan langkah untuk menunjukkan maksud para pihak mengadakan akad sewa menyewa rumah dinas. Tanpa ada penawaran, tidak akan terjadi akad sewa menyewa rumah seperti praktek sewa menyewa rumah dinas yang terjadi di Kel. Randusari biasanya orang yang akan menyewa tidak banyak penawaran karena sudah jelas perbedaan apa yang ditawarkan baik itu bentuk bangunan, ukuran ataupun fasilitas yang disediakan oleh penyewa. Jadi orang yang menyewakan memahami dan memaklumi harga yang ditarifkan,

---

<sup>13</sup>*Tasharruf* adalah sesuatu yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan *Iradah*(kehendaknya) dan *syara'*menetapkan atasnya konsekuensi yang berkaitan dengan hak. Baca :Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002,hlm. 54

dengan melihat dari apa yang sudah tersedia keduanya akan menyepakati (sewa menyewa antara pensiun dengan pihak lain ). Namun sewa menyewa yang dilakukan pihak PT.KA dengan penghuni (pensiun ahli waris) dengan adanya tarif sewa yang memberatkan pihak penghuni sejak tahun 2009, sejak itu penghuni tidak membayar sewa samapai sekarang.

### 3. Tahap Transaksi

Dalam melakukan kegiatan *muamalah*, banyak hal yang harus diperhatikan berkaitan sah dan tidaknya akad *muamalah* yang dilakukan. Akad yang sah dapat dilihat dari terpenuhinya rukun dan syarat-syarat akad tersebut. Dalam tahapan transaksi ini dapat dilihat pemenuhan rukun dan syarat-syarat sahnya penyewaan sesuai hukum Islam, oleh karena itu melalui tahapan ini penulis akan menganalisis beberapa hal termasuk dalam pemenuhan rukun dan syarat sewa menyewa.

#### a. Orang yang melakukan akad (*aqidain*)

Orang yang melakukan akad sewa menyewa disyaratkan telah baligh dan berakal sehat. Bagi anak yang telah *mumayyiz* diperbolehkan melakukan akad dengan izin dari walinya.<sup>14</sup> Syarat lain bagi orang yang melakukan akad adalah adanya

---

<sup>14</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (fiqih muamalat)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003 hlm. 231

kerelaan dari masing-masing pihak, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah.<sup>15</sup>

Dalam praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan, rukun dan syarat di atas telah terpenuhi. Masing-masing pihak yang melakukan akad sewa menyewa adalah orang-orang yang telah *baligh* dan berakal sehat. Mereka juga mengadakan akad berdasarkan inisiatif mereka sendiri dengan kerelaan dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

#### b. Penetapan harga

Harga ditentukan setelah adanya tahap penawaran dari penyewa kepada pihak yang akan menyewa. Hal ini sesuai dengan ajaran Islam yang memberikan hak *khiyar* yang dalam hal ini berlaku hak *khiyar majlis*.<sup>16</sup> Kepada manusia dalam melakukan kegiatan ekonomi, upah/harga sewa dalam sewa menyewa disyaratkan harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Jelas dan tertentu dalam hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Rukun dan syarat tersebut juga terpenuhi sewa menyewa yang dilakukan oleh penghuni kepada pihak lain, Namun sewa menyewa yang dilakukan pihak PT.KA dengan penghuni (pensiun atau ahli waris) di dalam praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan tidak adanya kesepakatan atas tariff sewa yang baru dikeluarkan oleh PT.KA tercatat

---

<sup>15</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafindo, 1996, Cet. II, hlm. 53

<sup>16</sup> Khiyar majlis yaitu hak setiap *aqidain* untuk memilih antara meneruskan akad atau mengurungkan sepanjang keduanya belum berpisah. Baca Ghufrani A. Mas'adi, hlm . 109

dari tahun 2009. Menurut kepemilikan harta maka sah-sah saja apabila PT.KA menentukan tariff sewa, penyewa (penghuni) wajib mematuhi kewajibannya yaitu membayar sewa yang baru, di sewa menyewa rumah dinas ada sebagian penyewa terutama yang statusnya sebagai ahli waris (penghuni) mereka tidak menyesuaikan pembayaran yang baru tetapi pembayarannya sesuai tariff yang dulu, dengan beralasan tariff sewa yang tidak wajar dan tidak mematuhi peraturan Menteri mengenai tariff rumah dinas, hal ini ada kesenjangan di kedua belah pihak maka akan penulis analisis.

c. *Sighat (ijab dan qabul)*

*Ijab dan qabul* dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu pensiun dengan pihak lain dengan perkataan yang menunjukkan persetujuan keduanya. Namun langkah baiknya untuk dicatatkan untuk bukti di suatu hari ketika ada permasalahan. Sedangkan sewa yang dilakukan PT.KA dengan penghuni ada perselisihan, maka akan penulis analisis.

1. Obyek sewa

Untuk sahnya sewa menyewa, maka barang/obyek sewa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan.

- b. Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan secara *syar'i*. diantara para ulama ada yang mensyaratkan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan kepada selain sekutu. Menurut jumhur fuqaha, barang milik persekutuan atau bersama boleh disewakan secara mutlak, baik kepada sekutu maupun kepada orang lain, karena barang milik persekutuan memiliki manfaat. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagian hal itu boleh dilakukan dalam jual beli. Dan penyewaan adalah salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian manfaat tidak ditentukan maka penyewaan batal.
- c. Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang dimuatnya.
- d. Manfaat yang diakadkan hukumnya mubah, bukan haram dan bukan wajib. Tidak boleh melakukan penyewaan untuk perbuatan maksiat wajib ditinggalkan.<sup>17</sup>

Dalam praktek sewa menyewa di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan syarat-syarat objek sewa sudah memenuhi syarat. Jadi tidak ada permasalahan dan tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Dalam sewa menyewa yang terjadi di Kel. Randusari Kec. Semarang selatan antara pihak PT.KA dengan pensiunan ada beberapa yang harus penulis analisis

---

<sup>17</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, bab IV, Jakarta : P.T. Pena Pundi Aksara, 2009

karena dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas ada kesenjangan tariff sewa yang bari di putuskan, PT.KA yang mempunyai kepemilikan sempurna untuk menentukan tariff sendiri, sedangkan alasan dari penyewa (penghuni) tariff sewa tidak disesuaikan dengan peraturan menteri pemukiman dan prasarana.

Seperti tercantum dalam kesepakatan PERPENKA (Persatuan Pensiun Kereta api ) di Jakarta pada tanggal 16 November 2009 antara lain :

Bentuk 5 sikap penolakan terhadap S.K direksi PT.KA Nomor : Kep. U/LL. 033/V/1/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009, TENTANG PENETAPAN TARIF SEWA TANAH DAN BANGUNAN SERTA FASILITAS LAINNYA DI LINGKUNGAN PT.KA (persero), sebagai berikut :

1. Menolak menandatangani perjanjian sewa kontrak rumah dinas
2. Menolak membayar sewa kontrak rumah dinas tarif baru.
3. Menolak dan tidak akan menyerahkan asli maupun fotocopi dari :
  - a. SPR/ Surat Sewa Kontrak
  - b. PBB tahun 2009
  - c. Rekening G215 terakhir pembayaran
  - d. Data-data lainnya
4. Menolak mengosongkan/ menyerahkan rumah dinas.
5. Menunggu keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia atas permohonan HUM dari SK. Direksi PT.KA tersebut di atas, perihal tarif baru sewa menyewa.



Sewa menyewa ini yang melatar belakangi penghuni menolak adalah, tarif sewa yang tidak menyesuaikan dengan keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah.. Menurut pensiun tari sewa yang di tarifkan pihak PT.KA tidak mengacu kepada atau mematuhi Keputusan Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah nomer : 373/KPTS/2001, sepanjang rumah tersebut masih berstatus rumah dinas instansi pemerintah. Sedangkan surat yang lain menyebutkan jika pihak PT.KA melanggar HAM penghuni, yaitu mencabut hak atas SAP (Surat Angkatan Percuma Untuk naik kereta kelas bisnis ) bagi penghuni karena tidak setuju atau menolak/menolak membayar sewa rumah Negara dengan tarif yang tidak wajar yang ditetapkan secara sepihak oleh Direksi PT.KA.<sup>18</sup>

Sedangkan peraturan tarif sewa yang baru susai direksi yang dikeluarkan PT.KA No. Kep u/LL 003/V/I/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009.<sup>19</sup> PT.KA berdalih bahwa rumah dinas ini milik PT.KA untuk tarif sewa sesuai yang PT.ka inginkan. Sejak ketentuan tarif yang sewenang-wenang itulah pensiun tidak membayar sewa sampai sekarang, PT.KA tetap mengadakan surat perjanjian sewa menyewa kepada penghuni namun penghuni enggan menandatangani<sup>20</sup>. Kemudian untuk tarif sewa yang ditempati bapak Aam Sukamto ( ahli waris) yang berlokasi di jalan Sriwijaya (veteran ) dikenai tarif 2.500.000.00.<sup>21</sup> kemudian untuk yang berlokasi di dalam

---

<sup>18</sup> Data dari PERPENKA (Persatuan Pensiunan Karyawan Kereta Api), pengurus cabang Semarang.

<sup>19</sup> Data dari kantor asset non produksi 4 Semarang PT.KA (persero)

<sup>20</sup> Wawancara dengan Bpk. Aam sukamto (penghuni atau ahli waris) pada tanggal 15 Mei 2013

<sup>21</sup> Pak Aam (ahli waris)

komplek yaitu bapak bedjo (pensiun) dikenakan Rp.865.908 perbulan.<sup>22</sup> Sejak itu diberlakukan kepada pensiun maka dari pensiun tidak membayar sewa sampai sekarang, dari pihak PT.KA akhirnya membawa perkara ini ke Pengadilan dan belum ada putusan.

Dalam hal ini jelas ada pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa, yaitu melanggar perjanjian tidak memenuhi kewajiban untuk membayar sewa, dikarenakan tariff yang melonjak tinggi, namun melihat dari kepemilikan rumah dinas yang sepenuhnya milik PT.KA maka sah-sah saja apabila tarif sewa yang dibuat PT.KA yang mempunyai wewenang sepenuhnya. Sewa menyewa rumah dinas ini ada salah satu yang dirugikan dan rawan akan menimbulkan *madharat* atau terjadi *gharar* (ketidakjelasan) masalah harga karena kedua belah pihak mempunyai alasan masing-masing mengenai tarif sewa.

Dalam *bermuamalah* pada prinsipnya adalah memberikan kemanfaatan dan menghindarkan *kemadharatan*, sebagaimana kaidah fiqih berikut ini:

لَا ضِرَارَ وَلَا ضِرَارَ

Artinya:

*Tidak boleh membuat madharat pada diri sendiri dan tidak boleh membuat madharat pada orang lain.*<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Pak Bedjo (pensiunan)

<sup>23</sup> Masjfuk Zuhdi, op. cit., hlm 109

Dalam kaidah fiqih tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam setiap tindakan manusia harus dihindarkan dari *madharat* baik itu kepada diri sendiri atau kepada orang lain. Unsur *gharar* dan ketidakjelasan rentan terjadi dalam praktek sewa menyewa di Kel. Randusari Kec. Semarang selatan.

Jadi hemat penulis praktek sewa menyewa yang dilakukan oleh pensiun yang menyewakan rumah dinas kepada pihak ketiga segera diakhiri guna menghindari kemadharatan karena dipastikan akan timbul *kemadharatan* kepada para pelakunya. Apalagi rumah dinas diperuntukan untuk pejabat yang masih aktif bekerja untuk PT.KA jadi alangkah baiknya penghuni segera mengosongkan dan PT.KA memberikan pesangon yang layak karena sudah mengabdikan sekian lama.

#### 4. Berakhirnya Sewa Menyewa

Akad sewa menyewa akan menjadi batal dan berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan rumah tersebut tidak memberikan manfaat atau tidak bisa di tempati, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan di atas maka dalam pelaksanaan praktek sewa menyewa di Kel. Randusari Kec. Semarang selatan pada tahapan penawaran, tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Islam. Dilihat dari motivasi para pelaku dan pelaksanaan transaksi yang dalam tahap ini bisa dilihat

pemenuhan rukun dan syaratnya, namun pada dasarnya praktek sewa menyewa yang terjadi di Kel Randusari Kec. Semarang selatan tidak sesuai dengan ketentuan hukum *syara'* baik itu antara pihak PTKA dengan penghuni (pensiunan) yaitu ketidakmemenuhi kewajiban untuk memathu tariff sewa dari PT.KA. Oleh sebab itu alangkah baiknya jika praktek sewa menyewa tersebut tidak dilaksanakan.