

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1) Profil Lengkap Tempat Penelitian

Pademawu adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Pamekasan, Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Daerah ini terletak di Pulau Madura. Kecamatan pademawu mempunyai kuliner yang sangat terkenal yaitu campor lorjuk dan rujak cingur, kecamatan pademawu memiliki satu pantai yaitu pantai jumiang.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan bapak Ainul Yaqin dari divisi Pemberdayaan masyarakat di kantor Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan menyatakan bahwa Kecamatan ini terdapat 20 Desa dan 2 Kelurahan. Hal ini dituangkan dalam tabel oleh peneliti sebagai berikut:¹

Kecamatan Pademawu, Kabupaten Pamekasan Jawa Timur	
Kelurahan	Barurambat Timur Lawangan Daya
Desa	Baddurih Buddagan Buddih Bunder Dasok Durbuk Jarín Lemper Majungan Murtajih Padelegan Pademawu Barat

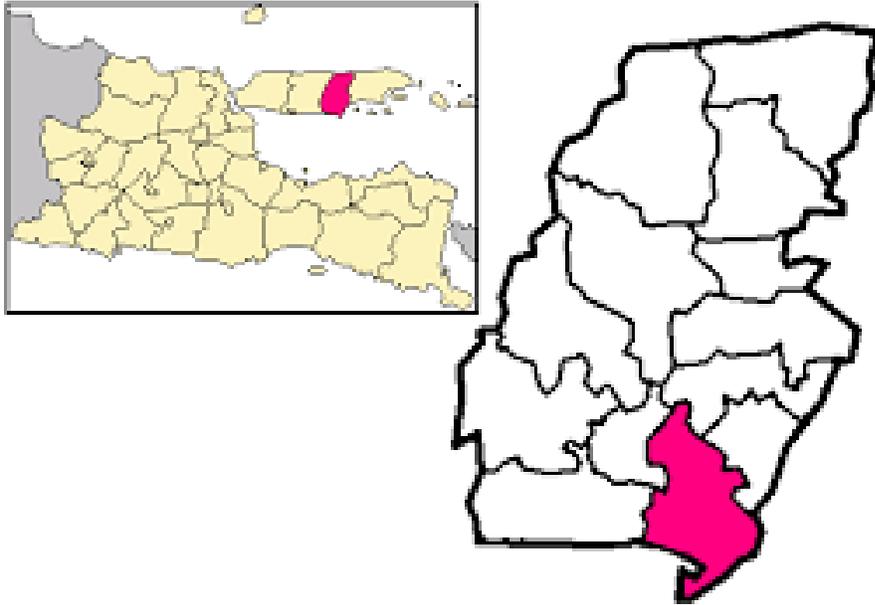
¹Ainul Yaqin, Divisi Pemberdayaan Masyarakat Kecamatan Pademawu, Wawancara pada 01 Maret 2023

	Pademawu Timur Pagagan Prekbun Sentol Sopa'ah Sumedangan Tambung Tanjung
--	---

Dokumentasi Kecamatan Pademawu pada Tahun 2023

Berdasarkan observasi yang dilakukan di kantor Kecamatan Pademawu. Peneliti mendapatkan informasi bahwa Kecamatan Pademawu merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Pamekasan, Madura. Letak Kecamatan Pademawu berbatasan dengan Kecamatan Larangan dibagian utara, berdampingan dengan Kecamatan Tlanakan dan Kecamatan Pamekasan dibagian barat, dan berdampingan dengan Kecamatan Galis dibagian timur, sedangkan dibagian selatan dibatasi oleh Selat Madura. Dari segi astronomis, Kecamatan Pademawu terletak pada posisi $113^{\circ}19'$ - $113^{\circ}58'$ BT dan $6^{\circ}51'$ - $7^{\circ}31'$ BS.²

² Ainul Yaqin, Divisi Pemberdayaan Masyarakat Kecamatan Pademawu, Wawancara pada 01 Maret 2023



Dokumentasi Kecamatan Pademawu pada Tahun 2023

2) Paparan Hasil Wawancara

a. Problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan.

Dalam hal sewa menyewa harus dapat membawa manfaat bagi kedua belah pihak baik penyewa dan pemilik rumah. Aktifitas dalam sewa menyewa juga harus didasarkan atas suka sama suka karena ditakutkan apabila keinginan hanya dari salah satu pihak saja akan menimbulkan kerugian bagi salah satunya. Kegiatan sewa menyewa ini dilakukan dengan beberapa alasan. Berikut ungkapan dari bapak Yanto selaku penyewa perumahan permai:

“saya menyewakan tempat ini karena saya sendiri memilih pindah ke rumah istri saya mas, yang berlokasi tidak jauh dari

lokasi perumahan. Dikarenakan saya sekarang sedang merawat orangtua saya yang sedang sakit. Jadi ya saya sewakan tempat ini mas.”

Hal serupa juga diungkapkan oleh bapak Agus:

“saya menyewakan tempat perumahan ini mas karena sayang kalau misalkan tidak ada yang menempati. Saya juga tidak tinggal disitu lagi karena tempat tinggal saya pindah ke surabaya”

Berbeda dengan ungkapan bapak Yono pemilik perumahan Royal

6 yang memang melakukan bisnis penyewaan properti:

“pekerjaan saya memang melakukan penyewaan bisnis properti mas. jadi saya menyewakan perumahan juga dengan surat perjanjian yang telah disepakati satu sama lain di awal akad mas. saya menjalankan bisnis ini cukup lama.”

Dalam praktik sewa menyewa, pihak penyewa dan pemilik memiliki kesepakatan baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dalam melakukan perjanjian sewa disarankan memiliki bukti berupa perjanjian tertulis sehingga memudahkan kedua belah pihak dalam mengingat baik tanggal maupun ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa.

Perjanjian juga dapat memiliki dampak positif sehingga dapat menghindari konflik akibat perbuatan yang dapat melanggar perjanjian sewa antara pemilik dan penyewa karena tidak memungkiri setiap transaksi pasti terdapat masalah atau problematika seperti yang dialami oleh narasumber dalam penelitian ini. Permasalahan tersebut mengenai pemindahan hak sewa yang diberikan oleh pihak pemilik kepada pihak ketiga padahal masa sewa dari pihak penyewa pertama belum selesai seperti yang diungkapkan para

pihak penyewa pertama yang mengungkapkan rasa keberatannya terhadap hal tersebut.

Ibu Hatipah mengungkapkan perasaan kecewanya terkait pemindahan hak sewa yang dilakukan sepihak oleh pemilik tanpa berunding terlebih dahulu.

“Jelas saya kecewa mas soalnya memang saya belum punya cadangan tempat tinggal lain kan belum cari dan bilangnyanya kalau cocok bisa diperpanjang, lah ini kok malah disuruh pindah”.³

Hal serupa juga diungkapkan oleh Ihsan selaku penyewa di Perumahan Royal 6.

“Memang sakit hati mas, apalagi saya ini kan merantau ya terus juga saya sibuk jualan setiap harinya. Saya gak tau apa-apa tiba-tiba diminta untuk kosongkan tempat. Padahal masih sisa sebulan lagi. Saya rencana mau tetap tinggal karena sudah nyaman juga tapi ya mau gimana lagi”.⁴

Selain Ibu Hatipah dan bapak Ihsan penyewa di Perumahan Royal 4 juga mengungkapkan kekecewaannya, akan tetapi beliau masih lebih beruntung karena mendapat kompensasi meskipun masa sewa hanya kurang beberapa hari.

“Memang sakit hati mas, apalagi saya ini kan merantau ya terus juga saya sibuk jualan setiap harinya. Saya gak tau apa-apa tiba-tiba diminta untuk kosongkan tempat. Padahal masih sisa sebulan lagi. Saya rencana mau tetap tinggal karena sudah nyaman juga tapi ya mau gimana lagi”.⁵

Kekecewaan yang dialami oleh pihak penyewa tidak lain merupakan kekecewaan karena perlakuan yang tidak sesuai oleh pemilik

³ Hatipah, Penyewa pertama Perum Lada Permai, Wawancara pada 01 Maret 2023

⁴ Ihsan, Penyewa pertama Perum Royal 6, Wawancara pada 01 Maret 2023

⁵ Lukman, Penyewa pertama Perum Royal 4, Wawancara pada 01 Maret 2023

rumah. Selain informasi dari para pemilik dan penyewa pertama peneliti juga menggali informasi tentang pihak penyewa kedua. Hal ini berkaitan tentang pengetahuan dari pihak ketiga terkait transaksi yang belum selesai antara pihak pertama dan kedua dan rata-rata dari mereka tidak mengetahui apabila terdapat masa transaksi yang belum selesai antara pemilik dan penyewa pertama.

Seperti yang diungkapkan oleh Penyewa kedua di Perumahan Lada Permai yakni bapak Bagus.

“Saya tidak tahu soalnya orangnya bilang memang ada yang sewa tapi sudah selesai dan mau pindah jadi bisa ditempati orang baru. Saya kan saudara sama pak Yanto jadi memang saya tidak cek lokasi karena sebelumnya memang sudah tau rumahnya jadi saya transaksinya di rumah istrinya katanya yang sewa masih beres-beres gitu gak enak kalau ke sana”.⁶

Ketidak tahuan serupa juga diungkapkan oleh penyewa kedua di perumahan Royal 6 yakni Samsul Arifin.

“Saya tidak tahu mas, karena memang yang punya gak bilang apa-apa ke saya. Saya tempatinnya karena memang betul-betul saya tidak tau mas”.⁷

Pernyataan lain diungkapkan oleh Wati penyewa kedua di Perumahan Royal 4 yang mengungkapkan bahwa dirinya telah mengetahui adanya transaksi.

“Ya saya jelas tau mas, seperti yang saya bilang tadi saya tahu tapi kan memang tinggal beberapa hari lagi itupun kan sudah dikasih kompensasi oleh pemilik”.⁸

b. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 299 terhadap problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan.

Kegiatan sewa menyewa bukan lagi hal asing bagi kita melainkan

⁶ Bagus, Pemilik Perum Lada Permai, Wawancara pada 01 Maret 2023

⁷ Samsul Arifin, Penyewakedua perum Royal 4, Wawancara pada 01 Maret 2023

⁸ Watin, Penyewakedua perum Royal 6, Wawancara pada 01 Maret 2023

sedah lumrah terjadi pada saat ini. Perjanjian sewa menyewa sangat penting untuk dilakukan karena untuk memberikan hak pemakaian kepada penyewa. Perjanjian yang dilakukan harus atas kesepakatan bersama. Sehingga tidak dapat di putuskan oleh salah satu pihak. berikut kesepatan yang telah dilakukan oleh pihak penyewa pertama ibu Hatipah dengan bapak Yanto selaku pemilik berdasarkan hasil wawancara bapak Yanto:

“jadi orang yang mau menyewa ditempat saya akan mendatangi rumah ni mas lalu mengecek apakah sudah cocok lalu dilakukan transaksi pembayaran untuk penyewaan. saya menyewakan tempat saya ini sejak bulan Juli tahun 2021 dengan biaya sewa sebesar Rp. 5.000.000,- selama 6 bulan. Biaya tersebut sudah termasuk ke dalam biaya kerusakan juga mas.”

Hal tersebut juga diungkapkan oleh bapak Agus selaku pemilik perumahan Royal 4 dan bapak Yono selaku pemilik perumahan Royal 6:

“biasanya orang yang mau menyewa ditempat saya ingin lihat-lihat dulu bagaimana keadaan yang ada didalam rumah saya setelah itu dilakukan kesepatan antara saya dan penyewa mas. setelah cocok dengan tempat serta harga yang telah ditentukan saya serahkan kunci rumah untuk ditempati penyewa.”

Kebutuhan tempat tinggal yang saat ini semakin bertambah sehingga membuat banyaknya minat bagi para penyewa untuk menyewa rumah karena harga rumah yang semakin tinggi dan tak jarang beberapa orang tidak dapat membeli dan lebh memilih menyewa rumah. Sehingga tidak jarang bahwa para pemilik rumah menyewakan perumahannya kepada orang yang dapat membayarnya lebih mahal tanpa mementingkan perjanjian atau kesepakatan yang telah dilakukan dengan pihak penyewa sebelumnya.

Dalam perspektif akad ijarah kompilasi hukum ekonomi syariah pada pasal 299 yang menyatakan bahwa “akad ijarah yang telah disepakati tidak

dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga. Ketika salah satu pihak tersebut telah melanggar pasal-pasal tertulis maka pihak tersebut telah melakukan pelanggaran kontrak yang telah disepakati bersama dengan sang penyewa. Setelah dilakukan wawancara kepada pihak pemilik terkait alasan mereka melakukan hal tersebut alasannya adalah karena adanya penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga serta jangka waktu sewa yang lebih lama seperti yang diungkapkan Yono selaku pemilik rumah di Perumahan Royal 6.

“Waktu itu memang mau disewa untuk orang buka kantor untuk Koperasi mas disewa 2 tahun. Karena orangnya sudah cocok dengan lokasi dan negosiasi harga cocok jadi saya kasih mas”.⁹

Hal sama juga diungkapkan Agus pemilik rumah di perumahan Royal 4

“Ya karena tarawan harganya memang lebih besar mas, jadi saya alihkan sewanya rencananya memang saya kembalikan uangnya karena sisa 15 hari saja daripada yang mau sewa baru gak jadi nemu tempat baru”.¹⁰

Selain kedua informan hal serupa juga diungkapkan oleh pemilik di Perumahan di Lada Permai yakni pak Yanto.

“Kebetulan pada saat itu ada yang mau sewa lagi butuh banget dan memang masih saudara sendiri, jadi saya ya bantu saudara saya mas. Mau sewa 1 tahun pula bukan 6 bulan”.¹¹

Dengan pernyataan yang diberikan dari pihak penyewa ini menjelaskan bahwa pihak pemilik dapat membatalkan perjanjian karena

⁹Yono, Pemilik Perum Royal 6, Wawancara pada 01 Maret 2023

¹⁰ Agus, Pemilik Perum Royal 4, Wawancara pada 01 Maret 2023

¹¹ Yanto, Pemilik Perum Lada Permai, Wawancara pada 01 Maret 2023

adanya penawaran yang lebih menarik. Demikian pula menunjukkan pentingnya adanya surat perjanjian. Namun, apakah memang betul tidak adanya surat perjanjian yang membuat mereka dapat membatalkan kontrak sepihak hal ini diungkapkan dalam wawancara dengan para pemilik dan penyewa pertama.

Ibu Hatipah mengungkapkan bahwa dirinya tak memiliki surat perjanjian sewa-menyewa pada saat melakukan transaksi.

“Tidak mas, karena waktu itu bilangny mau disewakan karena biar ada yang rawat rumah kalau cocok tinggal memperpanjang masa sewa jadi saya pikir baik-baik saja”.¹²

Selain ibu Hatipah, pak Lukman juga mengungkapkan hal sama.

Saya gak kepikiran mas, yang penting waktu itu saya nemu tempat gitu aja.¹³

Hal sama juga diungkapkan oleh para pemilik dari Perumahan Lada Permai dan Royal 4 yakni pak Yanto dan Agus.

“Tidak mas, pokok ketemu orangnya terus dibayar ya sudah terus ditematin beberapa hari setelah itu”.¹⁴

Berbeda dengan keempat informan, surat perjanjian sewa-menyewa justru telah dibuat dan disetujui oleh pihak pemilik dan penyewa di Perumahan Royal 6. Seperti yang diungkapkan oleh sang pemilik.

“Jelas pakai lah mas. Setiap ada yang sewa pasti saya pakai surat perjanjian. Saya memang punya usaha kos-kosan sama kontrakan mas. Memang ini salah satu rumah yang saya sewakan”.¹⁵

¹² Hatipah, Penyewa pertama Perum Lada Permai, Wawancara pada 01 Maret 2023

¹³ Lukman, Penyewa pertama PerumRoyal 6, Wawancara pada 01 Maret 2023

¹⁴ Yanto dan Agus, Pemilik Perum Lada Permai dan Royal 4, Wawancara pada 01 Maret 2023

¹⁵ Yono, Pemilik Royal 6, Wawancara pada 01 Maret 2023

Hal ini senada dengan pihak penyewa di Perumahan Royal 6

“Ada mas, saya pegang juga surat perjanjiannya. Awalnya memang saya minta pertanggungjawaban karena ada surat perjanjian sewa, tapi ya saya kan cuma orang kecil mas gak bisa ngapa-ngapain”.¹⁶

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 299 **“Akad ijarah yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga”**.

Dilihat dari segi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 299 terhadap problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan seharusnya tidak diperbolehkan untuk melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik rumah.

B. Temuan Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan para informan, peneliti memiliki temuan penelitian sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh para informan dari Perumahan Lada Permai dan Royal 4 dilakukan secara lisan tanpa adanya surat perjanjian.
2. Adanya surat perjanjian tidak menentukan adanya pemindahan hak sewa yang dilakukan oleh pemilik secara sepihak seperti yang ditemukan di Perumahan Royal 6.

¹⁶ Lukman, Penyewa pertama PerumRoyal 6, Wawancara pada 01 Maret 2023

3. Adanya pemindahan sewa terhadap pihak ketiga yang dilakukan oleh pemilik rumah dikarenakan adanya tawaran harga sewa yang lebih tinggi dan masa sewa yang lebih panjang.
4. Adanya pemberian kompensasi untuk pihak penyewa pertama di perumahan Royal 6 sehingga penyewa pertama tak memiliki perasaan rugi dan menyesal.

A. Pembahasan

a. Problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan.

Dalam melakukan transaksi sewa menyewa memang berada di pihak penyewa karena mereka sudah membayar atas apa yang mereka sewa dan sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan. Tetapi kembali lagi dengan perjanjian yang telah dilakukan karena terkadang pemilik tidak menepati janjinya karena tidak adanya surat perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak. sehingga menimbulkan problematika bagi sang penyewa.

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyariatkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- 1). Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2). Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- 3). Benda yang disewakan disyariatkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹⁷

Berdasarkan syarat disyariatkan pada barang telah dijelaskan dalam

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, ed. 1, Cet. 11, 2017), 94-86.

poin ketiga bahwa hingga waktu yang ditentukan benda yang disewakan zatnya harus kekal 'ain. Hal ini menunjukkan bahwa sampai batas yang ditentukan, hak dari memakai barang masih menjadi hak pihak penyewa.

Jika dilihat dari problematika yang dialami oleh para informan yang melakukan transaksi sewa menyewa mulai dari Perumahan Lada Permai, Royal 4 serta Royal 6 dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang mereka alami adalah hak sewa yang dimiliki dari para penyewa pertama yang diambil oleh para pemilik tempat, sebelum berakhirnya batas waktu penyewaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pembatalan perjanjian ini dilakukan oleh pemilik secara sepihak karena adanya penawaran yang dilakukan oleh pihak penyewa ketiga dengan harga yang lebih tinggi serta masa sewa yang lebih panjang. Akan tetapi, hanya satu informan dari pihak ketiga yang mengungkapkan pengetahuannya akan pembatalan perjanjian antara pihak pertama dan kedua yakni penyewa kedua di Perumahan Royal 6. Beliau mengungkapkan bahwa dirinya mendapatkan kompensasi untuk hal tersebut meskipun masa sewanya hanya tinggal beberapa hari. Selain itu, kesepakatan ini juga diberitahukan kepada pihak penyewa pertama dan beliau menyetujuinya dengan adanya kompensasi yang diberikan oleh pihak pemilik.

Jika dilihat dari kesepakatan yang telah dibuat dari hasil wawancara yang dilakukan kepada pemilik, beliau memang sudah menggeluti bidang sewa-menyewa cukup lama dan memang memiliki beberapa property untuk disewakan sehingga dapat dilihat dari bagaimana cara perlakuannya kepada

para pihak penyewa yang menurut penulis bijak.

Berbeda dengan pemilik rumah di perumahan Royal 4 dan perumahan Lada Permai kedua pemilik rumah tersebut tidak menggunakan surat perjanjian sewa-menyewa dalam melakukan transaksi. Hal ini membuat para pihak penyewa merasa kecewa dan keberatan atas keputusan sepihak untuk memutus masa kontrak. Seperti yang diungkapkan oleh para penyewa dari Perumahan Lada Permai dan Royal 4 yang kebingungan untuk mencari tempat hunian baru karena adanya hal tersebut karena mereka tidak memiliki persiapan sebelumnya untuk mencari hunian mengingat masa sewa yang masih tersisa. Selain itu, kedua penyewa pertama tidak mendapatkan kompensasi atas kejadian tersebut. Sehingga hal tersebut membuat penyewa kebingungan untuk mencari tempat lain dan untuk melakukan pemindahan karena belum adanya persiapan sebelumnya.

b. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 299 terhadap problematika praktik sewa menyewa perumahan di Kecamatan pademawu Kabupaten Pamekasan.

Berdasarkan ketentuan yang tertera dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 299 “Akad ijarah yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga”. Hal ini merupakan peraturan yang harusnya dipenuhi oleh para pihak penyewa.

Akad ijarah merupakan akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa yang telah disepakati dan dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan awal. Dengan pembayaran awal dan tanpa pemindahan

kepemilikan atas barang atau jasa yang telah disewakan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti pihak penyewa mengungkapkan adanya tarawan dari pihak ketiga yang lebih menjanjikan terkait harga dan masa sewa. Hal inilah yang membuat pihak penyewa tergiur sehingga dapat membatalkan kontraknya dari pihak penyewa pertama.

Hal ini dilakukan bukan hanya semata-mata karena tidak adanya surat perjanjian, bahkan pemilik rumah di Perumahan Royal 6 yang memiliki surat perjanjianpun dapat membatalkan perjanjian. Akan tetapi, perbedaannya. Beliau memberikan kompensasi untuk para pihak penyewa pertama sehingga penyewa pertama tak memiliki perasaan rugi dan menyesal.

Berdasarkan hal yang terjadi di atas, dapat dilihat bahwa perlakuan pembatalan kontrak atau perjanjian sewa yang dilakukan oleh pihak pemilik rumah bertentangan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang telah ditetapkan di pasal 299.