

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN LAPORAN PENELITIAN

A. Penyajian Data

Pada bab ini peneliti akan menguraikan data dan hasil penelitian yang telah dirumuskan pada Bab I, yaitu tentang gambaran praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara dan perlindungan hukum para pihak dalam praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II, Kabupaten Banjar. Data-data hasil penelitian ini diperoleh dari teknik observasi, dokumentasi dan wawancara, yang dilakukan oleh peneliti dengan para pihak yaitu pemilik rumah kontrakan, penyewa rumah kontrakan dan pihak jasa perantara. berikut penyajian data-data hasil penelitian:

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada 7 orang informan yaitu 3 orang pemilik rumah kontrakan, 2 orang pihak jasa perantara dan 2 orang pihak penyewa, berikut penyajian data-data hasil penelitian:

1. Pemilik rumah kontrakan I

Nama : Ibu Norolfah
Umur : 48 Tahun
Alamat : Komplek Palapan Indah

Pihak di atas adalah salah satu pemilik rumah kontrakan yang berada di Desa Kertak Hanyar II, Ibu Norolfah memulai bisnis sewa menyewa rumah

kontrakan ini sejak 3 tahun yang lalu pada tahun 2017. Adapun prosedur sebelum terjadinya perjanjian sewa menyewa di tempat Ibu Norolfah yaitu calon penyewa akan menghubungi Ibu Norolfah berdasarkan nomor yang terdapat di depan rumah yang dikontrakan, lalu calon penyewa menemui Ibu Norolfah untuk mengecek kondisi rumah kontrakan dan menanyakan harga sewa yang sudah ditentukan. Apabila kondisi dan harga sewa rumah kontrakan cocok dengan calon penyewa, maka Ibu Norolfah dan calon penyewa akan melakukan kesepakatan. Ibu Norolfah juga mengatakan bahwa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dirumah kontrakannya hanya menggunakan asas kepercayaan dengan alasan bahwa tempat tinggalnya tidak jauh dari rumah yang dikontrakan.¹

Ibu Norolfah mengakui bahwa dirinya pernah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak perantara yang menjadi wakil dari penghuni rumah yang dikontrakannya. Hal tersebut baru diketahui Ibu Norolfah ketika pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut berjalan, awalnya dirinya sedikit terkejut saat mengetahui ternyata orang yang menempati rumah kontrakannya yang sedang dikontrakan kepada orang lain tersebut harus dihuni oleh orang yang bukan melakukan kesepakatan dengan dirinya. Setelah mengetahui kejadian tersebut Ibu Norolfah hanya membiarkan hal itu dan mencoba menyelesaikan perjanjian tersebut berdasarkan waktu perjanjian itu belaku.

¹ Ibu Norolfah, Penyewa Rumah Kontrakan, Wawancara Pribadi, Kertak Hanyar II, 19 Juni 2020.

Selama waktu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa itu berjalan, penghuni rumah yang tinggal dirumah kontrakannya tersebut tidak pernah melakukan hal yang merugikan pemilik rumah hingga pada saat waktu perjanjian sewa menyewa akan berakhir.

Satu hari sebelum perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir, orang yang sejak awal melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Ibu Norolfah atau biasa disebut dengan pihak perantara kembali menemuinya dengan tujuan ingin melakukan perpanjangan perjanjian sewa menyewa dengan dirinya.

Akan tetapi, ketika akan melakukan perpanjangan perjanjian sewa menyewa tersebut pihak perantara hanya membayar setengah dari harga sewa yang telah disepakati dan juga pihak perantara meminta tenggat waktu satu minggu untuk melunasi sisa pembayaran sewa.² Setelah satu minggu sejak perpanjangan perjanjian itu dilakukan, pihak perantara tidak kunjung melakukan pelunasan kepada Ibu Norolfah atas sewa rumah kontrakan miliknya.

Adapun tindakan yang dilakukan Ibu Norolfah dikarenakan tidak adanya pelunasan yang dilakukan adalah yang pertama menghubungi pihak perantara untuk menanyakan sisa pembayaran. Akan tetapi yang terjadi adalah tidak adanya tanggapan dari pihak perantara, dikarenakan tidak ada tanggapan dari pihak perantara, Ibu Norolfah memilih untuk menemui penghuni rumah (penyewa) secara langsung. Pada saat Ibu Norolfah menemui pihak penghuni rumah (penyewa) untuk menagih pelunasan sewa rumah kontrakan, namun pada

² *Ibid.*

saat itu, Ibu Norolfah menemukan kenyataan bahwa selama ini orang yang sedari awal melakukan perjanjian dengannya (pihak perantara) juga melakukan kesepakatan dengan penghuni rumah (penyewa) dalam bentuk perjanjian tertulis yang mana salah satu isi perjanjian tentang harga sewa ternyata berbeda dengan yang disepakati oleh orang tersebut (pihak perantara) dan dirinya.

Setelah menyelesaikan urusan dengan penghuni rumah (penyewa), Ibu Norolfah kembali menghubungi pihak perantara untuk menanyakan kebenaran tersebut, namun yang terjadi adalah pihak perantara tidak ada tanggapan sama sekali bahkan mengabaikan panggilannya. Dari kejadian tersebut Ibu Norolfah mulai berhati-hati dalam melakukan perjanjian dengan pihak perantara.

2. Pemilik rumah kontrakan II

Nama : Ahmad Badrun

Umur : 60 Tahun

Alamat : Komplek Family

Bapak Badrun juga merupakan salah satu pemilik rumah kontrakan yang berada di Desa Kertak Hanyar II, Bapak Badrun mulai mengontrakan rumah di Desa Kertak Hanyar II sekitar tahun 2009. Adapun prosedur sebelum terjadinya perjanjian sewa menyewa di tempat Bapak Badrun yaitu calon penyewa akan menghubungi Bapak Badrun, lalu Bapak Badrun dan calon penyewa menentukan waktu janji terlebih dahulu untuk dapat mengecek rumah dan yang lainnya. Jika kondisi dan lainnya dirasa sesuai oleh calon penyewa, maka Bapak Badrun selaku pemilik rumah kontrakan akan

melakukan perjanjian dengan calon penyewa. Menurut penuturan Bapak Badrun bahwa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dirumah kontrakannya, ia tidak menggunakan perjanjian dalam bentuk tertulis.³

Bapak Badrun juga mengakui bahwa dirinya pernah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak perantara yang menjadi wakil dari penghuni rumah yang dikontrakannya. Dari pengakuan Bapak Badrun, ia menjelaskan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan penghuni rumah (penyewa) sama saja dengan penyewa lainnya dan yang berbeda hanya pada saat akad, yaitu yang melakukannya adalah pihak perantara bukan penghuni rumah (penyewa).

Permasalahan yang pernah dialami Bapak Badrun pada saat pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara dirinya dengan pihak perantara sebagai wakil dari penghuni rumah kontrakan, yaitu penghuni rumah tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti pembayaran tagihan PDAM sehingga mengalami penunggakan, kebersihan dan perawatan rumah.

Bapak Badrun mengatakan kerugian yang paling dirasakan adalah pada saat terjadinya penunggakan tagihan PDAM, karena pada saat itu dirinya baru mengetahui bahwa telah terjadi penunggakan tagihan ketika penghuni rumah (penyewa) sudah tidak menempati rumah tersebut dikarenakan telah berakhirnya perjanjian. Ketika pemilik rumah ingin meminta pertanggung

³ Bapak Badrun, Pemilik Rumah Kontrakan, Wawancara via Telpon, Kertak Hanyar II, 20 Juni 2020.

jawaban dari pihak perantara yang merupakan perwakilan dari pihak penghuni, pihak perantara menolak dengan alasan bahwa kerugian yang dialami pemilik rumah bukan tanggung jawab pihak perantara.⁴

Dari pengakuan Bapak Badrun mengatakan bahwa dirinya belum pernah melakukan pembatalan perjanjian karena permasalahan yang disebabkan masing-masing pihak. Akan tetapi dirinya pernah melakukan pembatalan perjanjian karena suatu sebab hal yang lain seperti alasan warga sekitar yang tidak setuju dengan calon penghuni rumah (penyewa) yang akan tinggal satu atap antara laki-laki dan perempuan tanpa adanya ikatan pernikahan. Namun hal ini diselesaikan dengan jalur kekeluargaan.

3. Pemilik rumah kontrakan III

Nama : Zainal Abidin

Umur : 60 Tahun

Alamat : Jl. A. Yani KM.08 Gg. Ibu

Bapak Zainal juga merupakan salah satu pemilik rumah kontrakan di Desa Kertak Hanyar II yang mulai melakukan sewa menyewa rumah kontrakan sejak 15 tahun yang lalu. Adapun prosedur sebelum terjadinya perjanjian sewa menyewa di tempat Bapak Zainal yaitu calon penyewa akan menghubungi Bapak Zainal, lalu Bapak Badrun dan calon penyewa melakukan janji terlebih dahulu untuk sekedar hanya mengecek rumah kondisi rumah dan harga sewa. Apabila calon penyewa merasa cocok dengan kondisi

⁴ *Ibid.*

rumah serta harga sewanya, maka calon penyewa akan menghubungi kembali dirinya dan setelah itu pemilik dan calon penyewa akan melakukan perjanjian serta pembayaran atas rumah. Dari pengakuan Bapak Zainal bahwa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dirumah kontrakannya, ia hanya menggunakan perjanjian lisan.⁵

Bapak Zainal juga mengakui bahwa dirinya pernah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak perantara yang menjadi wakil dari penghuni rumah yang dikontrakannya. Dari pengakuan Bapak Zainal, ia menjelaskan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan penghuni rumah (penyewa) yang menggunakan jasa perantara sama saja dengan penyewa lainnya yaitu menempati rumah dan melakukan kewajibannya sebagai penghuni.

Permasalahan yang pernah dialami Bapak Badrun pada saat pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara dirinya dengan pihak perantara sebagai wakil dari penghuni rumah kontrakan, yaitu penghuni rumah yang menempati rumah kontrakannya menggunakan pendingin ruangan, namun ketika pemasangan pendingin ruangan tersebut tidak meminta ijin terlebih dahulu kepada pemilik rumah dan ketika masa perjanjian itu berakhir penghuni sudah pindah dan dinding bekas pemasangan pendingin ruangan dibiarkan berlubang begitu saja. Pada saat pemilik rumah ingin meminta pertanggung jawaban dari

⁵ Bapak Zainal, Pemilik Rumah Kontrakan, Wawancara via Telpn, Kertak Hanyar II, 20 Juni 2020.

pihak perantara yang merupakan perwakilan dari pihak penghuni, pihak perantara juga menolak dengan alasan bahwa kerugian yang dialami pemilik rumah bukan tanggung jawab pihak perantara.

Berdasarkan pengakuan Bapak Zainal, ia mengatakan bahwa dirinya belum pernah melakukan pembatalan perjanjian karena dirinya selalu menyelesaikan perijinan itu terlebih dahulu dan akan nanti dirinya akan menilai apakah penghuni ini cocok untuk melakukan perpanjangan perjanjian sewa menyewa atau tidak.

4. Penyewa rumah kontrakan I

Nama : Ibu Rohana

Umur : 51 Tahun

Alamat : Komplek Palapan Indah

Ibu Rohana merupakan salah satu masyarakat yang pernah menyewa di sebuah rumah kontrakan. Menurut penuturan Ibu Rohana, sebelum ia memutuskan untuk pindah ke daerah sini (Desa Kertak Hanyar II) ia belum pernah menggunakan jasa perantara dan alasannya menggunakan jasa perantara karena saran dari salah satu masyarakat yang berada di sini (Desa Kertak Hanyar II).

Dari pengakuan Ibu Rohana bahwa ia tidak mengetahui prosedur perjanjian yang dilakukan antara pemilik rumah kontrakan dengan pihak perantara yang ia ketahui adalah dirinya hanya membayar uang sewa rumah

yang telah tertuang dalam perjanjian tertulis yang dirinya sepakati dengan pihak perantara.⁶

Ibu Rohana juga menambahkan bahwa selama ia menempati rumah kontrakan ia belum pernah mengalami persoalan yang besar dengan pemilik rumah, namun ada beberapa teguran-teguran kecil yang disampaikan pemilik melalui pihak perantara kepada dirinya dan upaya yang dirinya lakukan ketika mendapat teguran tersebut ia hanya mengiyakan dan memperbaiki.

Berdasarkan keterangan dari Ibu Rohana bahwa dirinya juga tidak mengetahui apakah pihak perantara ikut bertanggung jawab atau tidak apabila terjadi permasalahan antara pemilik rumah dan penyewa.

5. Penyewa rumah kontrakan II

Nama : Ibu Sulastri

Umur : 52 Tahun

Alamat : Komplek Permata Bunda

Ibu Sulastri juga merupakan salah satu masyarakat yang masih tinggal di sebuah rumah kontrakan. Menurut penuturan Ibu Sulastri, dirinya belum pernah menggunakan jasa perantara dan alasannya menggunakan jasa perantara karena sulitnya mencari rumah kontrakan dan berdasarkan saran dari salah satu masyarakat yang berada di sini (Desa Kertak Hanyar II).⁷

⁶ Ibu Rohana, Penyewa Rumah Kontrakan, Wawancara via Telpon, Kertak Hanyar II, 20 Juni 2020.

⁷ Ibu Sulastri, Penyewa Rumah Kontrakan, Wawancara Pribadi, Kertak Hanyar II, 19 Juni 2020.

Dari pengakuan Ibu Sulastri bahwa ia tidak mengetahui prosedur perjanjian yang dilakukan antara pemilik rumah kontrakan dengan pihak perantara.

Berdasarkan pengakuan Ibu Sulastri bahwa ada bentuk perjanjian secara tertulis sebelum melakukan sewa menyewa rumah kontrakan antara dirinya dengan pihak perantara dan selama ia menempati rumah kontrakan ia belum pernah mengalami konflik dengan pemilik rumah dan dari keterangan Ibu Sulastri bahwa dirinya juga kurang mengetahui apakah pihak perantara ikut bertanggung jawab atau tidak apabila terjadi permasalahan antara pemilik rumah dan penyewa.⁸

6. Perantara rumah kontrakan I

Nama : Musnam

Umur : 51 Tahun

Alamat : Komplek Palapan Indah

Pelaku di atas merupakan salah satu perantara rumah kontrakan yang ada di Desa Kertak Hanyar II, Pekerjaan Bapak Musnam selain menjadi seorang perantara adalah wiraswasta.

Dari penjelasan Bapak Musnam, ia mengatakan bahwa dalam menemukan rumah kontrakan yang diinginkan calon penyewa berawal dari calon penyewa yang meminta terlebih dahulu untuk dicarikan sebuah rumah kontrakan di Desa Kertak Hanyar II, sebelum melakukan pencarian rumah

⁸ *Ibid.*

kontrakan yang diminta calon penyewa, Bapak Musnam juga menawarkan diri kepada calon penyewa tentang dirinya dapat menjadi wakil untuk melakukan perjanjian sewa menyewa untuk calon penyewa jika calon penyewa ingin menggunakan jasanya. Apabila calon penyewa tidak keberatan atas penawaran Bapak Musnam maka calon penyewa harus bersedia memberi kuasanya terhadap Bapak Musnam untuk melakukan perjanjian nanti jika perjanjian sewa menyewa itu terjadi, dan begitu pun sebaliknya Apabila calon penyewa hanya akan menggunakan jasa Pak Musnam untuk mencari rumah kontrakan saja maka Pak Musnam hanya akan mencarikannya saja. Setelah Bapak Musnam dipercaya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa nanti dengan pemilik rumah, Pak Musnam meminta waktu kepada calon penyewa selama 1-2 hari untuk menemukan rumah yang diminta dan akan segera menghubungi calon penyewa sesegera mungkin. Bapak Musnam mencari rumah dari satu rumah kontrakan ke rumah kontrakan yang lainnya dan jika Pak Musna menemukan rumah yang dirasa sesuai, Pak Musnam akan menghubungi dan menemui pemilik rumah kontrakan untuk sekedar menanyakan harga sewa dan kondisi rumah kontraka dan setelah itu Pak Musnam meminta waktu kembali kepada pemilik rumah kontrakan dan mengatakan kepada pemilik rumah kontrakan jika dirinya merasa cocok akan segera menghubungi pemilik rumah kontrakan.⁹

Setelah menemukan rumah kontrakan yang dirasa cocok untuk calon penyewa, Pak Musnam memberikan kabar kepada calon penyewa bahwa rumah kontrakan yang diminta sudah ditemukan, berdasarkan informasi yang diberikan Bapak Musnam dan calon penyewa pun setuju, maka Bapak Musnam melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan calon penyewa dimana perjanjian tersebut memuat kewajiban selama calon penyewa menempati rumah tersebut dituangkan dalam perjanjian tertulis. Apabila calon penyewa dan Pak Musnam telah menyetujui isi perjanjian calon penyewa pun membayar uang sewa terlebih dahulu kepadanya untuk membayar rumah kontrakan nanti yang akan dilakukan Pak Musnam dengan pemilik rumah.¹⁰

Setelah melakukan perjanjian dengan calon penyewa Pak Musnam pun menghubungi pemilik rumah bahwa dirinya menyetujui untuk menyewa rumah kontrakan tersebut dan setelahnya pihak pemilik dan Pak Musnam melakukan kesepakatan.

Namun pada kenyataannya disini calon penyewa dan pemilik rumah tidak mengetahui bahwa harga sewa yang dilakukan Pak Musnam telah mengalami perubahan selain itu pemilik rumah pun tidak mengetahui bahwa status Pak Musnam sendiri adalah seorang perantara.

Adapun perubahan harga yang terjadi yaitu harga rumah yang ditentukan pihak pemilik rumah adalah Rp. 850.000,- per bulan, namun Pak Musnam menyewakan rumah kontrakan tersebut dengan harga Rp.1.000.000,-

¹⁰ *Ibid*

per bulan. Sehingga keuntungan yang didapat Pak Musnam adalah Rp.150.000,- per bulannya dari harga sewa.¹¹

Berdasarkan pengakuan Bapak Mustam bahwa dalam masa perjanjian sewa menyewa itu masih berlangsung ada beberapa kliennya mengalami permasalahan namun dirinya hanya menyerahkan kepada pemilik rumah dan kliennya untuk menyelesaikannya secara baik-baik.

7. Perantara rumah kontrakan II

Nama : Ibu Arbayah

Umur : 43 Tahun

Alamat : Jl. A. Yani KM. 7,800 Gg. Nusa Indah

Ibu Arbayah merupakan salah satu perantara rumah kontrakan yang ada di Desa Kertak Hanyar II, selain menjadi seorang perantara Ibu Arbayah juga seorang ibu rumah tangga.

Dari penjelasan Ibu Arbayah, ia mengatakan bahwa dalam menemukan rumah kontrakan yang diinginkan calon penyewa pertama kali datang kepadanya adalah calon penyewa yang meminta untuk dicarikan sebuah rumah kontrakan di Desa Kertak Hanyar II.

Setelah Ibu Arbayah dipercaya untuk mencarikan rumah kontrakan, Ibu Arbayah meminta waktu kepada calon penyewa selama 1 atau 2 hari untuk menemukan rumah yang diminta dan akan segera menghubungi calon penyewa secepat mungkin. Apabila Ibu Arbayah telah menemukan rumah

¹¹ *Ibid.*

yang dirasa sesuai untuk calon penyewa, Ibu Arbayah menemui pemilik rumah kontrakan untuk sekedar menanyakan harga sewa dan kondisi rumah kontrakan dan setelah itu Ibu Arbayah meminta waktu kembali kepada pemilik rumah kontrakan sekitar 1 atau 2 hari dan mengatakan kepada pemilik rumah kontrakan jika dirinya merasa cocok akan segera menghubungi pemilik rumah kontrakan.

Setelah menemukan rumah kontrakan yang dirasa cocok untuk calon penyewa, Ibu Arbayah memberikan kabar kepada calon penyewa bahwa rumah kontrakan yang diminta sudah ditemukan, berdasarkan informasi yang diberikan dan calon penyewa pun setuju, maka Ibu Arbayah melakukan perjanjian terlebih dahulu dengan calon penyewa dimana perjanjian tersebut memuat kewajiban selama calon penyewa menempati rumah tersebut dituangkan dalam perjanjian tertulis. Apabila calon penyewa dan Ibu Arbayah telah menyepakati isi perjanjian calon penyewa pun membayar uang sewa terlebih dahulu kepadanya untuk membayar rumah kontrakan nanti yang akan dilakukan antara Ibu Arbayah dan pemilik rumah.¹²

Setelah melakukan perjanjian dengan calon penyewa, Ibu Arbayah pun menghubungi pemilik rumah bahwa dirinya menyetujui untuk menyewa rumah kontrakan tersebut dan setelahnya pihak pemilik dan Ibu Arbayah melakukan kesepakatan.

¹² Ibu Arbayah, Petantara, Wawancara Pribadi, Kertak Hanyar II, 19 Juni 2020.

Namun pada kenyataannya disini calon penyewa dan pemilik rumah tidak mengetahui bahwa harga sewa yang dilakukan Ibu Arbayah telah mengalami.

Adapun perubahan harga yang terjadi yaitu harga rumah yang ditentukan pihak pemilik rumah adalah Rp. 800.000,- per bulan, namun Ibu Arbayah menyewakan rumah kontrakan tersebut dengan harga Rp.1.000.000,- per bulan. Sehingga keuntungan yang didapat Ibu Arbayah adalah Rp.200.000,- per bulannya dari harga sewa.¹³ Berdasarkan pengakuan Ibu Arbayah bahwa dalam masa perjanjian sewa menyewa itu masih berlangsung ada beberapa kliennya mengalami permasalahan namun dirinya hanya menyerahkan kepada pemilik rumah dan kliennya untuk diselesaikan secara baik-baik.

¹³ *Ibid*

MATRIKS I
Identitas Informan

No	Identitas Informan				
	Pemilik Rumah Kontrakan				
	Nama	Umur	Alamat	Pendidikan	Pekerjaan
1	Norolafah Hariyatati	48 Tahun	Komplek Palan Indah	SLTA	Wiraswasta
2	Ahmad Badrun	60 Tahun	Komplek Family	SLTP	Wiraswasta
3	Zainal Abidin	60 Tahun	Gg. Ibu	SLTA	Pensiunan
No	Identitas Informan				
	Penyewa				
	Nama	Umur	Alamat	Pendidikan	Pekerjaan
4	Siti Rohana	51 Tahun	Komplek Palan Indah	SLTA	Ibu Rumah Tangga
5	Sulastri	52 Tahun	Komplek Permata Bunda	SLTA	Ibu Rumah Tangga
No	Identitas Informan				
	Perantara				
	Nama	Umur	Alamat	Pendidikan	Pekerjaan
6	Musnam	51 Tahun	Komplek Palan Indah	SLTA	Wiraswasta
7	Siti Arbayah	43Tahun	Gg. Nusa Indah	SLTA	Ibu Rumah Tangga

MATRIKS II
GAMBARAN KASUS

No.	Kasus	Gambaran Kasus
		Gambaran Praktik Sewa Menyewa
1	Kasus I dan II	Pejanjian antara pemilik rumah dengan perantara dan perantara melakukan kecurangan atau penipuan

2	Kasus V	Pada kasus ini, pemilik rumah memberikan wakalah secara lisan kepada perantara dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kepada penyewa rumah.
3	Kasus I, II, II dan IV	Perjanjian antara pemilik rumah dengan perantara yang menerima wakalah dari penyewa rumah.

MATRIKS III

BENTUK PERJANJIAN

Bentuk Perjanjian	Kasus I	Kasus II	Kasus III	Kasus IV	Kasus V	Kasus VI	Kasus VII
Tertulis				√		√	√
Lisan	√	√	√		√		

B. Laporan Penelitian

1. Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan dengan Jasa Perantara

Setelah data diolah dan disajikan yang diperoleh dari hasil 7 wawancara dan observasi yang berkenaan dengan praktik sewa menyewa rumah kontrakan dengan jasa perantara di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar, maka selanjutnya adalah analisis data.

Pelaksanaan sewa menyewa atau *ijarah* di Desa Kertak hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar merupakan transaksi yang melibatkan, pemilik rumah, pihak perantara dan penyewa.

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yaitu ketika sewa- menyewa berlangsung maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan imbalan/uang sewanya.

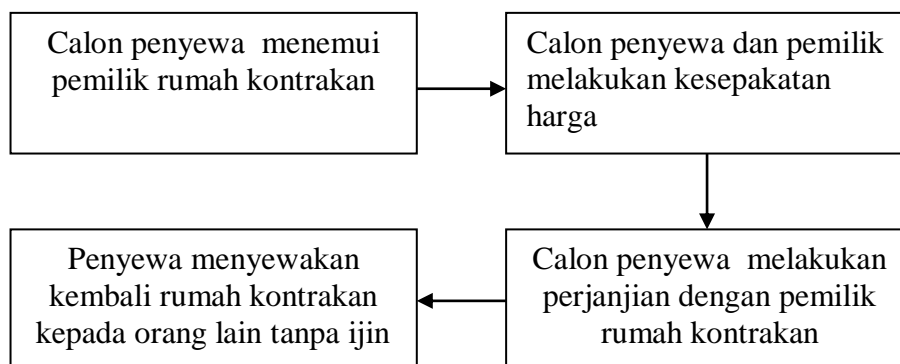
Pada praktik sewa menyewa yang dilakukan di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar terdapat masalah yang terjadi yaitu:

1. Perjanjian antara pemilik rumah dengan pihak perantara yang melakukan kecurangan dan penipuan.

Perjanjian ini berawal calon penyewa yang datang kepada pemilik untuk melihat kondisi rumah dan harga sewa rumah, apabila calon penyewa merasa cocok dengan kondisi dan harga sewa, calon penyewa akan menghubungi pemilik rumah dan setelah itu pemilik dan penyewa melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Namun, pada pelaksanaanya kasus I (Ibu Norolfah) dan kasus II (Bapak Badrun) mengalami tindakan kecurangan yang mengakibatkan kerugian untuk pihak pemilik rumah. Hal itu terbukti dari pihak perantara yang mengulang sewakan rumah dengan menaikkan harga rumah sewa tanpa

seiijin pemilik rumah sehingga apabila terjadi hal-hal yang merugikan yang diderita pihak penyewa tidak mendapat tanggung jawab sama sekali dari pihak perantara.



Mengulangkan tidak sama dengan penyewaan ulang bahkan sangat berbeda, mengulangkan sewakan berarti si penyewa menyewakan lagi barang yang disewakan kepada pihak lain, tetapi perjanjian sewanya dengan yang menyewakan masih dipertahankan.¹⁴

Jadi dalam kondisi ini penyewa berlaku sebagai yang menyewakan terhadap pihak lain (pihak ketiga) di luar izin pemilik barang yang sebenarnya. Pengecualian hal ini hanya berlaku terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 1559 KUH Perdata yaitu jika yang disewa itu adalah sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka penyewa diperbolehkan

¹⁴ Subekti, *Op.Cit*, hlm.93.

menyewakan lagi sebagian dari rumah itu, misalnya dengan menerima atau sebagainya.¹⁵

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”. (Q.S. al-Maidah/5:1)

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami seseorang yang melakukan transaksi antara pihak pemilik rumah kontrakan dan pihak perantara hendaknya saling menjalankan kesepakatan bersama dalam perjanjian yang dibuat diantara kedua pihak. Dari perjanjian itu di harapkan kedua belah pihak dapat merealisasikan akad yang telah disepakatinya, akad harus terealisasikan karena merupakan tanggung jawab yang harus dilaksanakannya. Jadi dengan demikian pihak penyewa berkewajiban memenuhi ketentuan tersebut, karena hal itu adalah merupakan suatu kewajiban baginya, dan begitupun sebaliknya dengan pihak pemilik barang, harus memenuhi kewajiban yang sama agar kesepakatan berjalan sesuai yang di inginkan kedua belah pihak, meskipun secara tidak langsung salah satu dari kedua belah pihak menerima kerugian.

2. Penyewa memberikan wakalah secara lisan atau tertulis kepada perantara dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kepada pemilik rumah.

Pada kasus V (Ibu Arbayah), sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemilik rumah pada kasus V (Ibu Arbayah) ini perantara diminta calon

¹⁵ *Ibid*, hlm. 43 – 45.

penyewa untuk dicarikan sebuah rumah kontrakan yang siap huni oleh calon penyewa. Setelah mendapat mandat tersebut pihak perantara mencari rumah dan menemui pemilik rumah kontrakan untuk menanyakan kondisi rumah kontrakan dan harga sewa rumah kontrakan. Pada kasus V (Ibu Arbayah) memperkenalkan diri kepada pemilik rumah kontrakan terlebih dahulu sebelum menanyakan kondisi rumah dan harga sewa rumah kontrakan. Setelah menanyakan kondisi rumah dan harga sewa rumah kontrakan pihak perantara meminta waktu untuk menanyakan terlebih dahulu kepada calon penyewa dan akan memberi kabar kepada pemilik rumah jika penyewa setuju dengan rumah yang ditawarkan.

Selanjutnya, pihak perantara menemui penyewa dan melakukan perjanjian dimana pihak perantara akan mewakili penyewa dalam perjanjian sewa menyewa dengan pemilik rumah serta melakukan pembayaran terlebih dahulu kepada pihak perantara untuk disetorkan kepada pemilik rumah atas imbalan pada objek perjanjian yaitu rumah kontrakan.

Namun, tanpa penyewa ketahui bahwa harga yang telah disepakati tersebut telah mengalami kenaikan dari harga yang ditetapkan oleh pemilik rumah.

Perantara adalah orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli. Dengan adanya perantara, maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi baik bentuk jasa maupun berbentuk barang.¹⁶

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 12*, (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1988), hlm. 15.

Secara umum dalam istilah fikih adalah pekerjaan perantara atau makelar antara orang-orang untuk transaksi komersial seperti jual beli, *ijarah*, dan lain-lain. *Simsar* adalah pekerja yang memperoleh upah sesuai dengan usahanya karena mempromosikan atau mengedarkan komoditas atau sewa bangunan dengan tidak melipat gandakan harga.

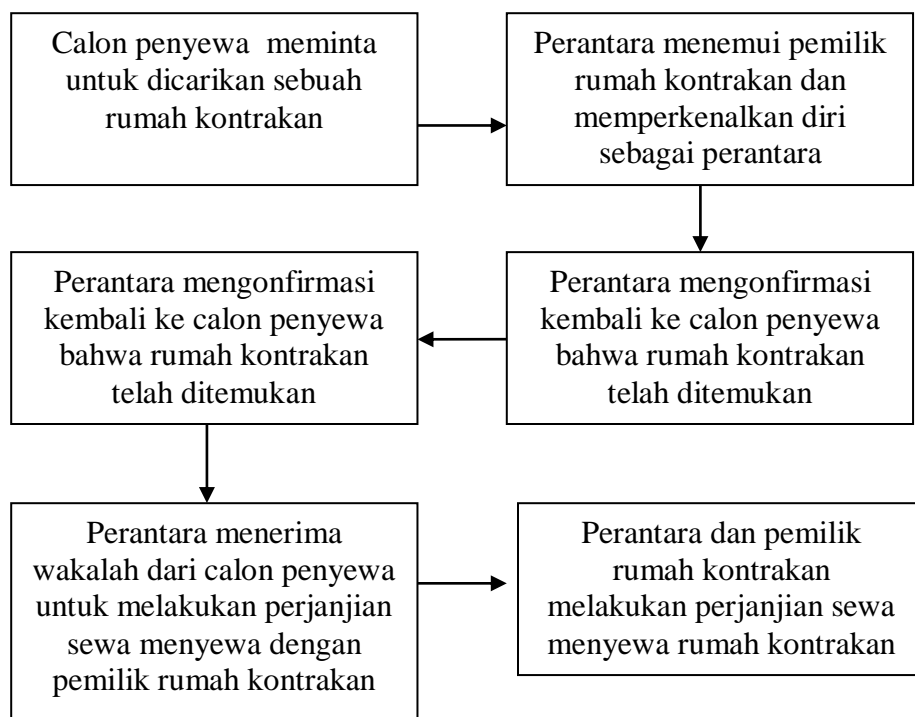
Pekerjaan perantara menurut pandangan Islam adalah termasuk akad *ijarah*, yaitu menyewa tenaga makelar, selain akad *Ijarah*, pekerjaan perantara juga dapat termasuk kedalam akad *jualah*, yaitu upah atau gaji yang diberikan kepada seseorang karena orang tersebut mengerjakan atau melaksanakan suatu pekerjaan tertentu, ataupun akad *wakalah*, yaitu pendelegasian suatu tindakan hukum kepada orang lain yang bertindak sebagai wakil (pelimpahan kekuasaan), adapun hubungan kerja antara makelar dengan pemilik barang dan antara makelar dengan calon pembeli, tergantung dengan sistem kerja yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang terkait.

Pekerjaan makelar hukumnya mubah atau diperbolehkan apabila telah memenuhi ketentuan hukum Islam. Sahnya pekerjaan makelar harus memenuhi beberapa syarat, antara lain sebagai berikut:

- a. Persetujuan kedua belah pihak menjelaskan bahwa jual beli wajib dilakukan berdasarkan prinsip saling rela antara penjual dan pembeli. Setiap pihak harus menyetujui atau sepakat mengenai isi materi akad, tanpa adanya unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan.

- b. Objek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan. Objek akad harus dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak, bukan hal yang tidak nyata.
- c. Objek akad bukan hal-hal yang maksiat atau haram. Objek akad merupakan sesuatu yang halal, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang, misalnya mencarikan kasino, narkoba, dan sebagainya.

Adapun alur dari perjanjian ini adalah:



Berdasarkan uraian di atas perantara memiliki dua tugas dalam satu waktu yaitu menjadi seorang perantara atau *samsir* serta menjadi seorang wakil atas penyewa. Pada praktik ini perantara telah melaksanakan tugasnya dengan benar sebagai wakil namun tidak melaksanakan tugas sebagai *samsir* dengan

benar karena perantara dalam pelaksanaan tugasnya melakukan kenaikan harga sewa tanpa izin dari pemilik rumah dimana hal tersebut telah bertentangan dengan syarat-syarat seorang perantara dalam Islam.

3. Perjanjian antara pemilik rumah dengan perantara yang menerima wakalah dari penyewa.

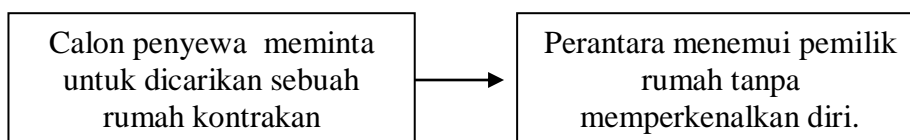
Pada kasus I (Ibu Norolfah) II (Bapak Badrun), III (Bapak Zainal) dan IV (Bapak Mustam) ini terjadi berawal dari pihak perantara yang diminta untuk mencari sebuah rumah kontrakan oleh calon penyewa.

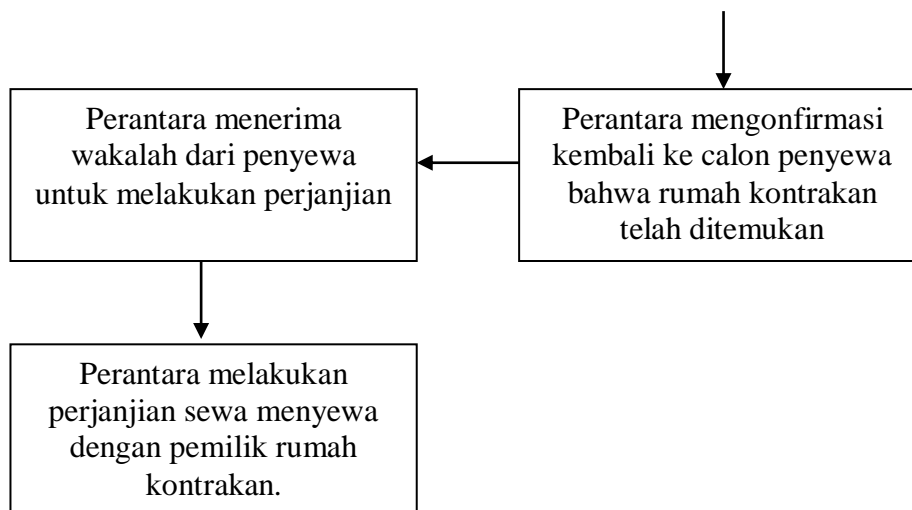
Pihak perantara yang mendapatkan permintaan tersebut menyanggupi apa yang diinginkan pihak calon penyewa dan melakukan pencarian rumah kontrakan.

Pada kasus ini pihak perantara saat menemukan rumah kontrakan dan menemui pemilik rumah tidak melakukan perkenalan diri sehingga pemilik rumah kontrakan mengira bahwa pihak perantara adalah calon penyewa yang akan menempati rumah mereka.

Setelah bertemu dengan pemilik rumah, pihak perantara kembali memberikan informasi kepada calon penyewa bahwa rumah telah ditemukan dengan harga yang telah dinaikkan dari harga sewa yang telah ditetapkan oleh pemilik rumah. Jika penyewa setuju dengan kondisi rumah dan harga sewa maka pemilik rumah dan perantara melakukan kesepakatan perjanjian sewa menyewa.

Gambaran alur perjanjian antara perantara dan pemilik rumah





Berdasarkan gambaran di atas bahwa perjanjian yang dilakukan antara pemilik rumah dan perantara yang menerima wakalah tidak dapat dikatakan benar karena pihak perantara menjadi wakil dengan i'tikad tidak baik hal ini terbukti pada saat melakukan perjanjian perantara tidak memperkenalkan dirinya sebagai wakil dari pihak perantara serta tujuan dari perjanjian tersebut menjadi tidak jelas untuk siapa dan kepada siapa.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيِّنَاتٍ بِالْأَبْطَالِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu.” (Q.S. an-Nisa/4:29)

Ketentuan QS An-Nisa ayat 29 di atas tampaknya sangat umum dan berlaku untuk semua jenis akad, yang tentu saja juga untuk akad sewa-menyewa. Berdasarkan penelitian para pihak pada perjanjian pertama antara

pihak yang menyewakan dengan pihak perantara pada perjanjian sewa rumah kontrakan jelas terdapat kesepakatan ke relaan masing-masing pihak tersebut. Namun terhadap objek sewa yaitu rumah kontrakan yang merupakan milik pihak yang menyewakan dari keseluruhan hasil penelitian ditemui ternyata pihak yang menyewakan tidak tahu manahu dan tidak rela terjadinya atas tindakan yang dilakukan perantaran yang dilakukannya untuk orang lain tanpa meminta ijin ataupun memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik rumah kontrakan.

Tindakan yang dilakukan pihak perantara kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik rumah kontrakan merupakan salah satu tindakan yang melanggar ketentuan pada perjanjian sewa yang berlaku. Kewenangan melakukan perbuatan dan/atau tindakan terhadap objek sewa merupakan hak pemilik sewa.

Dari hasil data terdapat 4 kasus yang melakukan perjanjian lisan. Hal ini dikarenakan pemilik rumah kontrakan lebih mengutamakan asas kepercayaan antara satu sama lain dan akan menjalankan perjanjian tersebut dengan i'tikad baik. Namun pada kenyataannya dalam pelaksanaan ini pihak perantara menjadikan bentuk perjanjian tersebut sebagai kesempatan untuk mendapat keuntungan lebih. Adapun kelemahan yang terjadi apabila para pihak melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan adalah tidak dapat dibuktikan secara hukum hal ini berdasarkan pada Pasal 1865 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “barang siapa mendalilkan sesuatu hak harus membuktikanya”.

Berdasarkan penjelasan dari kasus tersebut ditemukanlah beberapa permasalahan dalam praktik sewa menyewa, yaitu tidak ada kepastian siapa yang membayar ganti rugi pdam dan siapa yang membayar ganti rugi kerusakan pada rumah.

Agar semua mendapat kepastian dan perlindungan hukum, semua pihak harus menuangkan hak dan kewajiban baik dari pemilik rumah, perantara dan penyewa rumah dalam sebuah perjanjian tertulis, baik perjanjian bawah tangan ataupun otentik.

2. Hukum Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Jasa Perantara

Dalam praktik kasus nomor 1 perjanjian bisa dibatalkan karena unsur kesepakatan memiliki unsur tipuan dari pihak perantara. Karena pada perjanjian ini terdapat pertentangan pada asas-asas dalam akad yaitu tidak melaksanakan perjanjian dengan i'tikad baik. Selain itu, dari segi persyaratan perjanjian pihak perantara tidak memenuhi syarat subjektif yaitu terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata poin a. Kesepakatan antara kedua belah pihak, yang memiliki makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Selanjutnya dalam praktik 2 perjanjian ini tidak dapat dikatakan sah karena perantara tidak memenuhi rukun dan syarat sebagai wakil. Hal ini terbukti

dari pihak perantara yang tidak memenuhi syarat sebagai *samsir* dan syarat sebagai wakil.

Adapun rukun yang harus dipenuhi dalam wakalah.

- a. Orang yang mewakilkan (*muwakkil*) syaratnya dia berstatus sebagai pemilik urusan atau benda dan menguasainya serta dapat bertindak terhadap harta tersebut dengan dirinya sendiri. Jika *muwakkil* itu bukan pemiliknya atau bukan orang yang ahli maka batal. Dalam hal ini maka anak kecil dan orang gila tidak sah menjadi seorang muwakkil karena tidak termasuk orang yang bertindak.
- b. Wakil (orang yang mewakili) syaratnya ialah orang berakal jika ia idiot, gila, atau belum dewasa maka batal. Tapi menurut Hanafiah anak kecil yang cerdas (dapat membedakan mana yang baik dan buruk) sah menjadi wakil yang didasarkan pada Amr bin Sayyidah Ummn Salamah mengawinkan ibunya kepada Rasulullah, saat itu Amr masih kecil dan belum baligh. Orang yang sudah berstatus sebagai wakil ia tidak boleh berwakil kepada orang lain dan si wakil tidak wajib untuk menanggung kerusakan barang yang diwakilkan kecuali disengaja atau cara diluar batas.¹⁷
- c. *Muwakkal fih* (sesuatu yang diwakilkan) syaratnya:

¹⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana Predata Media Grop, t.t), hlm.189.

- 1) Pekerjaan atau urusan itu dapat diwakilkan atau digantikan oleh orang lain. Oleh karena itu, tidak sah untuk mewakilkan untuk mengerjakan ibadah seperti sholat ,puasa, dan membaca al-Qur'an.
 - 2) Pekerjaan itu dimiliki oleh muwakkil sewaktu akad wakalah. Oleh karena itu, tidak sah berwakil menjual sesuatu yang belum dimilikinya.
 - 3) Pekerjaan itu diketahui secara jelas. Maka tidak sah mewakilkan sesuatu yang masih samar “aku jadikan engkau sebagai wakilku untuk mengawini salah satu anakku.”¹⁸
- d. Shigat: shigat hendaknya berupa lafal yang menunjukkan arti “mewakilkan” yang diiringi kerelaan dari muwakkil seperti “saya wakikan atau serahkan pekerjaan ini kepada kamu untuk mengerjakan pekerjaan ini” kemudian diterima oleh wakil. Dalam shigat kabul ini si wakil tidak mensyaratkan artinya seandainya si wakil tidak mengucapkan kabul tetap dianggap.

Berdasarkan penjelasan bahwa perjanjian ini dapat dikatakan sah apabila perantara dapat memenuhi syaratnya sebagai *samsarah* karena jika syarat *samsarah* terpenuhi maka syarat menjadi wakil pun terpenuhi. Adapun tindakan yang menyebabkan syarat menjadi seorang *samsarah* tidak terpenuhi adalah adanya tindakan kenaikan harga yang dilakukan perantara tanpa seijin pemilik rumah.

¹⁸ Moh.Anwar, *Fiqih Islam : mu'amalah, munakahat, faro'id dan jinayah*, (Bandung : PT. Al-Ma'arif, 1979), hlm. 189.

Terakhir pada kasus nomor 3 yaitu praktik perjanjian antara pemilik rumah dengan perantara yang menerima wakalah dari penyewa tidak dapat dikatakan sah karena perantara tidak melaksanakan tugasnya dengan benar sebagai seorang *samsir* dan wakil yang mengakibatkan tidak terpenuhinya rukun dan syarat perantara dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemilik rumah.

Selain itu, tindakan yang dilakukan perantara tidak memiliki unsur keterbukaan atau transparansi yang mengakibatkan pemilik rumah merasa mengalami penipuan dari perbuatan perantara.