

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAWA RUMAH DINAS

A.Komarudin, MSI
Institut Agama Islam Bakti Negara (IBN) Tegal
ahmadbabakan90@gmail.com

Abstrak : Praktek sewa menyewa rumah dinas milik PTKA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan merupakan sebuah akad menyewakan rumah dinas. PT.KA mempunyai wewenang dalam menentukan tarif sewa, karena PT.KA pemilik sempurna (Milk At-Tam) yang memiliki benda sekaligus manfaatnya. Sedangkan penyewa hanya mengambil manfaat untuk ditempati maka wajib menaati kewajiban sebagai penyewa Dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas dalam akad jelas kewajiban penyewa mengikuti sewa sesuai tarif yang ditentukan oleh PT.KA selaku Milk At tam. Namun dari penyewa tidak melaksanakannya yaitu kewajiban membayar sewa yang baru tapi masih membayar aturan dulu, dengan alasan tarif sewa sewenang-wenang dan tidak mengikuti tarif sewa dari Menteri Pemukiman Dan Prasarana mengenai tarif sewa rumah dinas. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif bagaimana pelaksanaan bagaimana sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan agar bermuamalah sesuai dengan syariat dan ketentuan yang diatur dalam hukum Islam dan tidak melanggar aturan syariat Islam, baik dari akad, rukun, syarat, orang yang melakukan akad, objek dan system yang diterapkan dalam transaksi muamalah. Skripsi ini menggunakan metode wawancara, observasi, dan dokumentasi dalam pengumpulan datanya. Sedangkan untuk menganalisis data yang telah terkumpul, penulis menggunakan deskriptif analisis yakni sebuah metode yang dipakai untuk menggambarkan secara obyektif pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan. Dari hasil penelitian, penulis menemukan bahwa praktek sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan tidak sesuai dengan hukum Islam karena penyewa tidak mematuhi aturan sewa dari PT.KA. PT.KA mempunyai wewenang dalam menentukan tarif sewa, karena PT.KA pemilik sempurna (Milk At-Tam) yang memiliki benda sekaligus manfaatnya, penghuni sebagai penyewa wajib mengikuti karena hanya mendapatkan manfaat untuk dijadikan tempat tinggal.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Rumah Dinas, PT.KA

PENDAHULUAN

Salah satu aqad muamalah dalam fiqh adalah sewa menyewa. mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga kini. Kita tidak dapat membayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa menyewa ini tidak dibenarkan oleh hukum¹.

Dalam bahasa arab sewa menyewa diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian, yang dimaksudkan dalam hal ini adalah pengambilan manfaat suatu benda, tanpa mengurangi benda tersebut, dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut².

Dasar hukum dalam al-Quran tertera dalam surat al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi :

وَلِئِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan³.

Agar akad penyewaan sah, maka syarat berikut harus terpenuhi, yaitu: 1. Kedua orang yang berakad saling ridho Manfaat atas sesuatu yang diakadkan diketahui secara jelas sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan. 3. Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan sesuai dengan syariat. Diantara para ulama ada yang mensyaratkan ketentuan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan (dimiliki secara bersama) kepada yang lain. Sebab manfaat dari barang yang dimiliki secara bersamaan tidak bias diambil secara sempurna. Pendapat ini dikemukakan oleh Abu Hanifah dan Zufar. 4.

¹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung : CV. Diponegoro, 1992, hlm. 320

² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hal 52

³ Quran Kemenag Surat Al-Baqarah ayat 233

Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang ada di dalamnya. 5. Manfaat yang sedang diakadkan hukumnya mubah, tidak haram, tidak pula wajib⁴

Dalam praktek sewa menyewa yang terjadi di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan bahwa Rumah Dinas adalah milik PT.KA kemudian dihuni oleh pensiunan dalam hal ini sebagai penyewa. Rumah Dinas tersebut sejatinya dimiliki sepenuhnya oleh PT.KA, Sedangkan penghuni tidak memiliki hak untuk menyewakan Rumah Dinas tersebut, tetapi yang terjadi penghuni menyewakan Rumah Dinas tersebut dengan izin dari pihak PT.KA, yang berguna untuk membantu pembayaran sewa atas yang di tempati penghuni.

Mayoritas ulama berpendapat, barang yang dimiliki bersama boleh disewakan secara mutlak, baik kepada orang yang memiliki hak atas barang tersebut atau kepada orang lain, selama barang tersebut memiliki manfaat. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagaimana hal itu juga diperbolehkan dalam jual beli. Sementara penyewaan termasuk salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian manfaat tidak ditentukan, maka penyewaan batal.

Sedangkan rumusan masalah yang akan peneliti angkat adalah : Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan dan Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research), Dalam hal ini realitas hidup yang ada dalam masyarakat menjadi unsur terpenting dalam kajian yang dilakukan. Penelitian lapangan dimaksudkan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan dan posisi saat ini, serta interaksi lingkungan unit sosial tertentu yang bersifat apa adanya. penelitian dapat berupa individu, kelompok, institusi atau masyarakat⁵. Adapun yang

⁴ Sayyid sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jakarta: PT.Pena Pundi Aksara Publishing, hlm 152

⁵ Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung : C.V. Pustaka Setia, 2002, hlm. 54-55

menjadi subyek penelitian di sini adalah praktek sewa-menyewa Rumah Dinas milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan.

Adapun metode yang digunakan dalam analisa data ini adalah metode deskriptif analisis yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan-keadaan yang mungkin terdapat dalam situasi tertentu, dan untuk membantu mengetahui dalam mencapai tujuan yang akan diinginkan⁶

KAJIAN PUSTAKA

Sejauh penelusuran penulis, belum ditemukan tulisan dalam bentuk skripsi yang secara spesifik dan mendetail membahas tentang analisis hukum Islam tentang sewa rumah dinas. Berikut beberapa diantaranya

Pertama di Fakultas Syari'ah IAIN walisongo Semarang, penulis menemukan skripsi yang disusun oleh Ali Hamdan, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Sistem "Bagel" (Studi Kasus di Desa Kembang Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati). Dalam skripsi ini penulis memaparkan tentang tinjauan hukum Islam serta pandangan ulama setempat tentang sewa-menyewa system "Bagel". Dalam analisisnya penulis memaparkan hukum sewa menyewa sistem "Bagel" berdasarkan beberapa alasan yaitu: Besarnya masalah yang dirasakan dari pada madharatnya, berdasarkan kebiasaan yang terjadi dalam masyarakat dan pandangan ulama setempat yang rata-rata membolehkan sewa-menyewa sistem "Bagel".

Berikutnya skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanaman di Desa bangsri kec. Bangsri kab. Jepara". yang dirilis oleh Nunung Muhayatun, Dalam skripsi ini dijelaskan tentang pelaksanaan sewa menyewa tanaman dengan jangka waktu lebih dari satu musim, Nampak adanya unsur ketidakpastian atau spekulasi hasil oleh pihak penyewa ternyata tanaman tidak berbuah, maka pihak penyewa akan menanggung kerugian karena uang sewa telah dibayarkan saat akad. Pada dasarnya yang diadakan dalam sewa menyewa adalah manfaat obyek sewa, 10 sedangkan dalam sewa menyewa tanaman yang diambil adalah buahnya yang merupakan hasil pengikut tanaman bukan manfaat tanaman.

Dari kedua skripsi yang ada, permasalahan yang penulis angkat tidak sama dengan skripsi-skripsi sebelumnya. Masing-masing permasalahannya adalah besarnya masalah dari pada madharatnya, dan ketidakpastian atau spekulasi hasil oleh penyewa ternyata tidak berbuah. Sedangkan penulis mengangkat permasalahannya tentang manfaatnya objek yang disewakan merupakan milik persekutuan, jadi tidak ada kesamaan diantara semuanya.

⁶ Conselo G. Sevilla, et al., *An Introduction to Research Methods*, Terj. Alimuddin Tuwu "Pengantar Metode Penelitian", Jakarta : UI Press, 1993, hal. 73

PEMBAHASAN DAN HASIL

a) Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan "Al-Ijarah", berasal dari kata "Al-Ajru" menurut bahasa artinya ialah "Al-lwadh". Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah.

Lebih lanjut menurut Hasbi Ash-Shiddieqy mendefinisikan ijarah sebagai akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat⁷. Kemudian menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu. Berdasarkan definisi-definisi di atas, sekiranya dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah mengupah, sewa menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan⁸

b) Dasar Hukum Sewa Menyewa

Pertama dalam al-Quran, sebagaimana termaktub dalam Quran surat Al-Baqarah ayat 233

وَأَنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَأَلْتُم مَّا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan

Sedangkan dalam hadis terdapat pada hadis Sohih Muslim. yang artinya sebagai berikut:

"Diriwayatkan dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza' l dari Rabi'ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi' bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadaphadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. "(HR. Muslim)

c) Rukun dan Syarat Sahnya Sewa Menyewa

Jumhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat:

⁷ Hasbi Ash-Shiddieqy, *pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999, hlm.85-

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, Cet. I, hlm.115

- a. Dua pihak yang melakukan akad Mu'jir dan Musta'jir adalah orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. Mu'jir adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharruf (mengendalikan harta) dan saling meridhai.
- b. Adanya akad (ijab dan qabul) Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "Al-'Aqdu" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.
- c. Sewa atau Imbalan Ujrah, disyariatkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah-mengupah
- d. Objek sewa Imam Taqiyuddin menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal⁹.

Sedangkan syarat sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a. Bagi penyewa dan yang menyewakan

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah baligh dan berakal (madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka ijarahnya tidak sah.

- b. Adanya kerelaan kedua belah pihak

Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang diantara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah

- c. Upah atau imbalan

Upah atau imbalan dalam akad sewa -menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkana untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari

- d. Objek Sewa

⁹ Imam Taqiyuddin Abi Bakr bin Muhammad Al- Husaini, *Kifayah Al-Akhyar*, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt, hlm. 398

Yang dimaksud barang tersebut dapat diserahkan adalah bahwa barang tersebut secara wujud dapat dipindahkan. Maka tidak sah penyewaan binatang yang lari (terlepas), karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi obyek dari akad ini

d) Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan akad sewa menyewa menjadi batal antara lain sebagai berikut:

a. Terjadi aib pada obyek sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

b. Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir¹⁰.

d. Adanya uzur Menurut

Mazhab Hanafi, apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik Pt.Ka Di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan

a) Objek Penelitian

¹⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 101

Rumah dinas kereta api adalah Rumah Negara yang digunakan untuk pegawai perusahaan Kereta Api. Sedangkan pengertian rumah dinas menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 tahun 1994 Bab IX Pasal 26 ayat 2 dibaca Rumah Negara. Batasan dan ketentuan Rumah Negara tercantum dalam PP No. 40 tahun 1994 bab I Pasal I ayat 1, 5, 6 dan 7 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M/2008 tahun 2008 Bab I Pasal 1, 2, 3 dan 4 dan Peraturan residen RI no. 11 tahun 2008 Bab I pasal I Ayat 1, 2, 3 dan 4 yaitu Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai Negeri.

Ada 3 golongan rumah Negara, yaitu :

- 1) Rumah Negara golongan I adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut serta hak penghuninya terbatas. Selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut.
 - 2) Rumah Negara golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara.
 - 3) Rumah Negara golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk golongan I dan golongan II, yang dapat dijual kepada penghuni dan disewakan kepada penghuni.
- b) Praktik sewa menyewa

Sewa menyewa antar penghuni dengan pihak lain, Pihak PT.KA memperbolehkan rumah dinas untuk disewakan dengan ketentuan harus ada salah satu pihak penghuni yang menempati baik itu ahli anak atau ahli warisnya tidak diperbolehkan ketika ketika tidak ada perwakilan yang menempati. Melihat dari kondisi pensiunan yang mengandalkan kehidupannya dengan hasil pensiunan dan tarif sewa yang diberikan kepada pihak pensiun yang cukup mahal maka pensiun merasa kewalahan, dengan diperbolehkan membuka usaha baik pertokoan, pencucian motor ataupun menyewakan rumah maka pensiun merasa sangat terbantu. Berdasarkan data yang penulis dapatkan ada 83 orang pensiunan sekaligus rumah dinas yang ditempati di Kelurahan Randusari¹¹

¹¹ Wawancara dengan Pak karno perwakilan dari DAOP IV PTKA tanggal 13 maret 2013

Sedangkan sewa menyewa yang terjadi antar pihak PT.KA dengan Penghuni (pensiun atau ahli waris) terjadi sudah lebih dari 20 tahun. Namun sejak terhitung keputusan baru dari direksi yang dikeluarkan PT.KA No. Kep u/LL 003/V/II/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009¹². Menurut pensiun 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, sejak itulah ada penghuni yang masih tidak membayar sewanya sampai sekarang. Penghuni tidak memenuhi kewajiban sebagai yang menyewa dan tidak memenuhi apa yang menjadi hak PT.KA sebagai pihak yang menyewakan rumah dinas. Dalam perjanjian sewa menyewa antar PT.KA dengan Penghuni ada kewajiban yang belum dipenuhi oleh penghuni (penyewa) yaitu membayar sewa sesuai keputusan baru.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT.KA di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan

Disebutkan diatas 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 dharurat¹³, sangat terpaksa dan tidak ada jalan lain kecuali jalan tersebut yang bisa ditempuh. Sebagaimana kaidah fiqih yang berbunyi :

¹² Data dari kantor asset non produksi 4 Semarang PT.KA (persero)

¹³ *Dharurat* adalah suatu keadaan yang apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan kerusakan dan bahaya untuk : agama, jiwa, akal, keturunan dan benda. Baca: masjufuk Zuhdi, *pengantar Hukum Syariah*, Jakarta : CV. Haji Masagung, 1987, Cet I

“Keadaan terpaksa itu membolehkan hal-hal yang terlarang”

Dalam al-Quran disebutkan sebagai berikut:

فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ ۗ

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, 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:

“Keadaan dharurat itu tidak bisa membatalkan hak orang lain”¹⁴

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.

Kemudian dari tahap penawaran. Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk *mentasharufkan* 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

¹⁴ Masjufuk Zuhdi, *Pengantar Hukum Syariah*, Jakarta : CV. Haji Masagung, 1987, Cet. I, hlm 117

memaklumi harga yang ditarifkan 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.

Selanjutnya tahap transaksi, berikut analisis penulis:

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 walinya¹⁵. Syarat lain bagi orang yang melakukan akad adalah adanya kerelaan dari masing-masing pihak, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah¹⁶

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.¹⁶ 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 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

¹⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (fiqh muamalat)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003 hlm. 231

¹⁶ Chairuman Pasaribu, *Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafindo, 1996, Cet. II, hlm. 53

menyewa rumah dinas ada sebagian penyewa terutama yang statusnya sebagai ahli waris (penghuni) mereka tidak menyesuaikan pembayaran yang baru tetapi pembayarannya sesuai tarif yang dulu, dengan alasan tarif sewa yang tidak wajar dan tidak mematuhi peraturan Menteri mengenai tarif 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 diadakan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan.
- b. Sesuatu yang diadakan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan secara syar'i. Di antara 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 diadakan hukumnya mubah, bukan haram dan bukan wajib. Tidak boleh melakukan penyewaan untuk perbuatan maksiat wajib ditinggalkan.

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 karena dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas ada kesenjangan tarif sewa yang baru 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 tariffkan 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.KA¹⁷

Sedangkan peraturan tarif sewa yang baru susai direksi yang dikeluarkan PT.KA No. Kep u/LL 003/V/1/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009. PT.KA beralih 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.

¹⁷ Data dari PERPENKA (Persatuan Pensiunan Karyawan Kereta Api), pengurus cabang Semarang

Kemudian untuk tarif sewa yang ditempati bapak Aam Sukamto (ahli waris) yang berlokasi di jalan Sriwijaya (veteran) dikenai tarif 2.500.000.00.21 kemudian untuk yang berlokasi di dalam komplek yaitu bapak bedjo (pensiun) dikenakan Rp.865.908 perbulan.22 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 fiqh berikut ini:

Artinya: Tidak boleh membuat madharat pada diri sendiri dan tidak boleh membuat madharat pada orang lain¹⁸.

Dalam kaidah fiqh 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

d. 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

¹⁸ Masjfuk Zuhdi, op. cit., hlm 109

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 71 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 ketidak memenuhi kewajiban untuk mematuhi tarif sewa dari PT.KA. Oleh sebab itu langkah baiknya jika praktek sewa menyewa tersebut tidak dilaksanakan.

C. Kesimpulan

Setelah mengadakan penelitian dan penelaahan secara seksama tentang "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PTKA" (Studi kasus di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan), maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

- 1) Pelaksanaan sewa menyewa rumah dinas milik PT.KA di kel. Randusari Kec. Semarang Selatan Sewa menyewa antara PT.KA dengan penghuni (pensiunan atau ahli waris). PT.KA sebagai pemilik rumah dinas (orang yang menyewakan) pensiunan (penyewa). PT.KA mempunyai wewenang dalam menentukan tarif sewa, karena PT.KA pemilik sempurna (*Milk At-Tam*) yang memiliki benda sekaligus manfaatnya. Sedangkan penyewa hanya mengambil manfaat untuk ditempati maka wajib menaati kewajiban sebagai penyewa, tetapi penyewa tidak mematuhi tarif sewa dari PT.KA yang baru diberlakukan, dengan alasan tidak sesuai dengan peraturan menteri tentang tarif sewa rumah dinas. Pelaksanaan sewa menyewa di Kel. Randusari Kec. Semarang selatan di tinjau dari hukum Islam adalah tidak diperbolehkan, karena ada kewajiban yang penyewa tidak dilaksanakan, yaitu membayar sewa yang telah ditentukan, penyewa hanya membayar sewa tarif lama dengan melihat tarif sewa dulu mengacu ke Menteri Pemukiman dan Prasarana sedangkan putusan baru tidak mengacu ke Menteri yang mengatur tarif sewa rumah dinas,
- 2) Pelaksanaan sewa menyewa di Kel. Randusari Kec. Semarang selatan di tinjau dari hukum Islam adalah tidak diperbolehkan karena dalam akan perjanjian ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi namun dari penyewa tidak melaksanakannya yaitu kewajiban membayar sewa yang baru tapi masih membayar aturan dulu, dengan alasan tarif sewa sewenang-wenang dan tidak mengikuti tarif sewa dari Menteri mengenai rumah

dinas. sedangkan rumah dinas adalah sepenuhnya milik PT.KA jadi sah apabila PT.KA menentukan tarif sendiri. Melihat ada kewajiban yang belum terpenuhi maka sewa menyewa rumah dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang sangat rentan terjadi perselisihan dikemudian hari akan , karena bermuamalah prinsipnya adalah memberikan kemanfaatan dan menghindarkan kemadharatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman Al jazary, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, juz III, Beirut : Daar Al- Fikr, 1996
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Yogyakarta: Rineka Cipta, 2002, Cet. V
- Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung : C.V. Pustaka Setia, 2002 Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar fiqh muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung, CV. Diponegoro, 2000, Cet. I
- Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004.
- Ali M Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003
- Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung : Dahlan, t.th. . hlm. 675-676. Masadi, Ghufron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Pesada, 2002
- Mujibatun, Siti, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Lembaga Studi Sosial dan Agama, 2012
- Sabiq, sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara Publishing.Fiqhus Sunnah, jilid III, Beirut : Al-Fath Lil l'lam al-'arabi,
- Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, Cet. I Subekti, prof, SH.,
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pradya Paramita, Jakarta. 1990.
- M Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an)* Vol. II, Jakarta : lentera hati, 2005, cet .IV
- Chairuman Pasaribu dan lubis, Suhrawardi K., *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996
- Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, Jakarta: At-Tahiriyah, cet.17, 1954

Imam Taqiyuddin Abi Bakr bin Muhammad Al- Husaini, *Kifayah Al-Akhyar*, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt

Hamzah Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung : CV. Diponegoro, 1992 Masfuk Zuhdi, *Pengantar Hukum Syariah*, Jakarta : CV. Haji Masagung, 1987, Cet. I,