

















penurunan peserta didik yang signifikan. Dan membuat pengelola untuk membuat strategi-strategi baru.

Pemberian nama Bimbingan Belajar *Smart Solution*, diadopsi dari bahasa Inggris yang berarti solusi cerdas. Dengan alasan, selain memiliki nilai jual diharapkan mampu memotivasi setiap peserta didiknya dalam mengikuti bimbingan belajar.

Nama *Smart Solution*, atas ide dari Achmad Ali Wafa, putra dari Achmad Jawadul Insan, saat membuka cabang Bimbingan Belajar *Smart Solution* II di Jl. Rungkut Lor Gang IX no 17, Surabaya. Di bawah kepemimpinan Achmad Ali Wafa, Bimbingan Belajar *Smart Solution* berkembang dengan pesat baik pusat maupun di cabang. Berdasarkan kebutuhan dan tuntutan masyarakat, Bimbingan Belajar *Smart Solution* membuka beberapa program yaitu, reguler dan paket.

Reguler adalah kelas dengan peserta didik lebih banyak dibandingkan kelas paket. Berdasarkan ketentuan *management* Bimbingan Belajar *Smart Solution* aturan kelas reguler sebagai berikut: Jumlah siswa dalam kelas antara 20 sampai dengan 30 anak dengan pembayaran perbulan berdasarkan jumlah pertemuan. Sedangkan kelas paket aturannya sebagai berikut: Jumlah siswa dalam kelas antara 7 sampai dengan 10 anak dengan pembayaran pertahun. Terdapat perjanjian bermaterai untuk kelas paket, yang berisikan jika siswa yang mengikuti bimbingan di kelas paket tidak masuk di sekolah negeri yang diinginkan, maka uang pembayaran dikembalikan 50% dengan syarat izin ketidakhadiran siswa 10% dalam satu tahun.

Alhasil program berjalan sesuai rencana dan sukses, berbanding lurus dengan keberhasilan yang diperoleh peserta didik semakin banyak sehingga pengelola dituntut untuk memenuhi sarana dan prasarana yang diperlukan.

Beberapa langkah pengelola dalam memenuhi kebutuhan Bimbingan Belajar *Smart Solution* diantara membuka cabang baru di beberapa tempat, salah satunya yakni Bimbingan Belajar ABC yang beralamat di Gang X no 25-27, Surabaya. Bimbingan Belajar ABC awalnya adalah sebuah toko kecil yang tidak digunakan oleh pemiliknya dan disewa oleh Pak Akhmad Jawadul Insan untuk dimanfaatkan sebagai tempat belajar.

Dikarenakan siswanya berkembang dengan pesat maka langkah selanjutnya dilakukan renovasi dengan menambah ruangan dan bangunan baru yang masih satu alamat dengan bangunan lama dengan perjanjian kerjasama sewa kontrak.

Telah terjadi pengembangan atau bisa juga disebut cabang dari Bimbingan Belajar *Smart Solution* I dikarenakan melonjaknya jumlah siswa dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Awal pengembangan di tahun 2010 yang beralamat di runkut lor gang X, dengan nama Bimbingan Belajar ABC (Anak Bangsa Cerdas) yang dikoordinatori oleh Mardiana Lailatul Rohmah. Pengembangan kedua di tahun 2013 yang beralamat di runkut lor gang IX no 17-18 Surabaya, dengan nama yang sama yakni *Smart Solution* yang dikoordinatori oleh Siti Sa'udah. Dan pengembangan ketiga ini masih dalam proses.







Mereka membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, membutuhkan angkutan atau peralatan untuk digunakan dalam kehidupannya serta mereka butuh tanah untuk pertanian, membangun bangunan, perikanan maupun perkebunan. Semua kebutuhan itu bisa terpenuhi walau tidak memiliki sarana tersebut di atas, salah satu jalan adalah dengan cara menyewa milik orang lain. Sedangkan bagi mereka yang sudah terpenuhi kebutuhannya dapat menyewakan kepada orang lain.

Jalan Rungkut Industri ini menjadi sasaran empuk bagi para calon penyewa untuk menyewa tanah, bangunan, hingga menjadi tempat untuk berwirausaha. Dikarenakan lokasi ini sangat berdekatan dengan pabrik-pabrik di kawasan SIER Rungkut Industri. Ditambah lagi ketika jam pulang bagi puluhan buruh pabrik yang hanya ada satu jalan kecil yang mau tidak mau menjadi jalan satu-satunya mereka untuk menuju tempat tinggalnya masing-masing, dan jalan tersebut dijadikan peluang untuk mencari rezeki bagi masyarakat sekitar dijadikanlah pasar. Pasar yang lebih dikenal dengan nama pasar Sampoerna. Pasar ini hanya akan dibuka ketika jam pulang para buruh pabrik.

Dari hasil pengamatan penulis bahwa di daerah Rungkut Pesantren Surabaya ini yang melakukan sewa menyewa itu kebanyakan saling membutuhkan, khususnya butuh akan tanah. Banyak perantauan dari berbagai macam desa terpencil yang mengadu nasib disini, sebagai calon penyewa. Bagi calon penyewa mereka membutuhkan berdasarkan pertimbangan bahwa : Daripada pulang pergi dengan jarak tempuh yang

cukup jauh, strategisnya lokasi untuk para buruh pabrik yang berasal dari luar kota, keramaian tempat yang dibutuhkan untuk sarana berjualan. Mereka (calon penyewa) memilih untuk menyewa untuk dipergunakan berbagai macam kebutuhan. Seperti, lahan untuk berjualan, bangunan untuk tempat tinggal (kos-kosan), hingga untuk tempat usaha seperti yang sedang penulis amati ini.

Sedangkan bagi yang menyewakan kebanyakan mereka hanya sekedar memasang informasi pengumuman bahwasanya tempat atau lahan itu disewakan. Dengan mempertimbangkan bahwa: mereka berfikir bahwasanya mau tidak mau masyarakat banyak yang membutuhkan lokasi di sekitar Rungkut Pesantren ini, karena dekat dengan pabrik SIER Surabaya, dekat dengan keramaian, tempat transaksi jual beli atau pasar, dan lain sebagainya.

Dan letak lahan kosong yang akan disewakan ini berada di daerah sekitar pasar, berdekatan dengan Bimbingan Belajar *Smart Solution*.

## **2. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Tanah**

Akad disini merupakan ungkapan perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewaan tanah guna untuk bangunan antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan akad diantara keduanya adalah dengan cara mengucapkan ijab kabul. Ijab kabul dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa tanah. Kemudian diantara kedua

belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa tanah tersebut benar-benar disewa. Dalam praktiknya, penyewa ini mendatangi pemilik untuk memperjelas rencana untuk menyewa tanah yang sebelumnya pernah diperbincangkan. Akhirnya saling bersepakat dan ijab kabul pun terjadi.

Mengenai bahasa yang dipakai saat ijab kabul adalah dengan menggunakan bahasa Jawa karena keduanya mampu menggunakan bahasa tersebut dan merupakan bahasa keseharian yang digunakan para pihak untuk berkomunikasi. Terjadilah serah terima yang berkenaan dengan sewa menyewa tanah ini.

Para pihak yang dimaksud disini ialah Pak Syamsu Ducha yang berusia 36 tahun sebagai pemilik tanah atau pihak yang menyewakan (*mu'jir*), dan Pak Akhmad Jawadul Insan berusia 49 tahun, pemilik Bimbingan Belajar *Smart Solution* atau pihak yang menyewa tanah tersebut (*musta'jir*). disaksikan oleh dua orang saksi, yakni Alm. Abdul Zahid dari pihak penyewa yang sekarang sudah meninggal dunia dan Pak Budiono yang merupakan saksi dari pihak pemilik.

Objek sewa dalam akad ini adalah sebidang tanah kosong yang berukuran 12 x 5 m<sup>2</sup>. Yang terletak diantara rumah Pak Syamsu Ducha dan Bimbingan Belajar *Smart Solution*. Masa penyewaan ini berlaku selama masa bimbingan belajar masih aktif namun untuk pembayaran sewaan (*ujrah*) dilakukan setiap memasuki awal bulan. Biaya sewa yang dibebankan sebesar Rp 500.000, biaya tersebut sudah termasuk pembayaran untuk listrik. Dalam

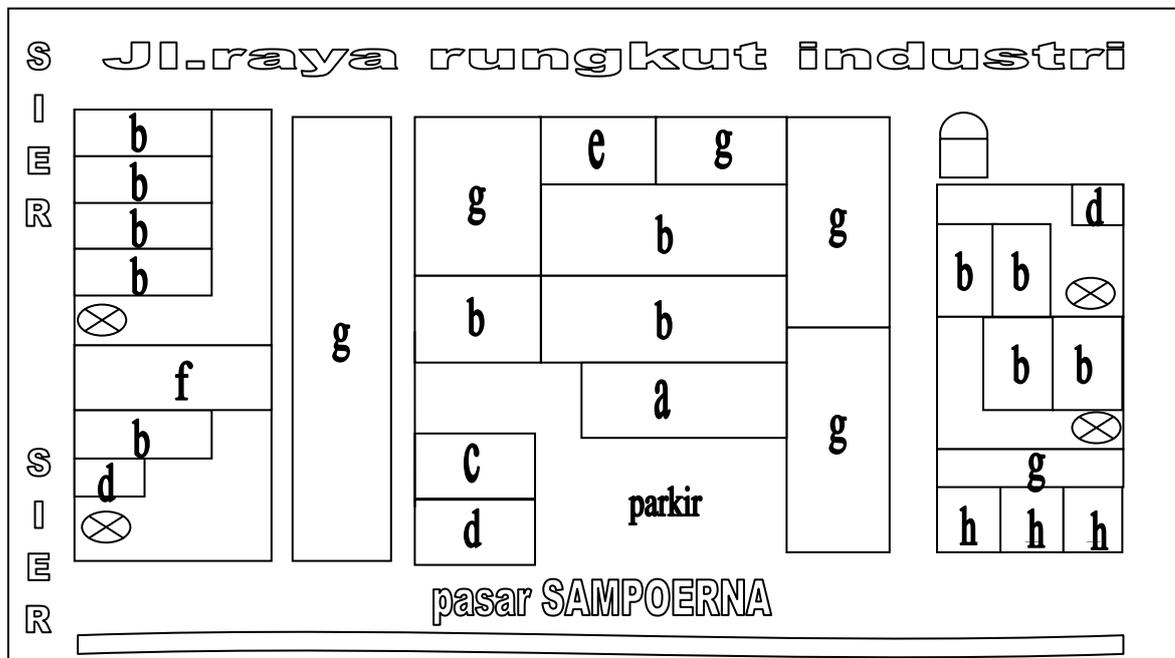
artian, setiap bulan penyewa melakukan pembayaran sebagai uang sewa kepada pemilik dimana setiap bulan itu juga bisa dikatakan sebagai awal mula akad lagi selama satu bulan dan berlanjut seperti itu untuk seterusnya.

Dalam sewa menyewa ini tidak ada bukti tertulis bahkan bermaterai yang menyatakan telah adanya akad sewa menyewa. Perjanjian ini dilandaskan karena adanya unsur kepercayaan dari para pihak. Bukti tertulis satu-satunya adalah sebuah kwitansi sebagai bukti telah terjadi pembayaran uang sewa oleh pihak penyewa kepada pemilik.

### **3. Implementasi Pemanfaatan Tanah Oleh Pemiliknya pada Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya**

Dan semua ini terjadi ketika Bimbingan Belajar *Smart Solution* I mengalami kemajuan yang pesat sehingga sangat membutuhkan ruang kelas tambahan, Pak Akhmad Jawadul Insan sebagai pemilik Bimbingan Belajar *Smart Solution* dan Pak Syamsu Ducha sebagai pegawai di Bimbingan Belajar *Smart Solution* I sekaligus pemilik tanah yang akan disewakan. Tepat pada akhir semester di tahun 2011, kedua belah pihak ini melakukan kesepakatan untuk melakukan akad kerja sama yakni Pak Ducha menyewakan tanah kosong kepada Pak Akhmad, yang tepat berada di depan rumahnya untuk dibangun gedung bertingkat guna kelas tambahan Bimbingan Belajar *Smart Solution* I. Berikut denah tata letak bangunan secara spesifik, adalah sebagai berikut :

Gambar 3.2

Denah dan Tata Ruang di Bimbingan Belajar *Smart Solution* I

Keterangan :

- a = Kantor Bimbingan Belajar *Smart Solution*
- b = Ruang kelas Bimbingan Belajar *Smart Solution* (12 ruang kelas)
- c = Kantin Bimbingan Belajar *Smart Solution*
- d = Toilet Bimbingan Belajar *Smart Solution*
- e = Gudang Bimbingan Belajar *Smart Solution*
- f = Rumah Pak Ducha (pemilik tanah) yang disewakan
- g = Kos-kosan
- h = Toko

Tempat Bimbingan Belajar *Smart Solution* ini tidak bergabung menjadi satu berdampingan karena berlokasi di perkampungan warga yang





