

**BAB III**

**DESKRIPSI PELAKSANAAN AKAD SEWA MENYEWA**  
**”KAMAR (KOST)” BAGI MAHASISWA DI JEMURWONOSARI**  
**WONOCOLO SURABAYA**

**A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

1. Letak Geografis

Data Monografi Kelurahan Jemurwonosari

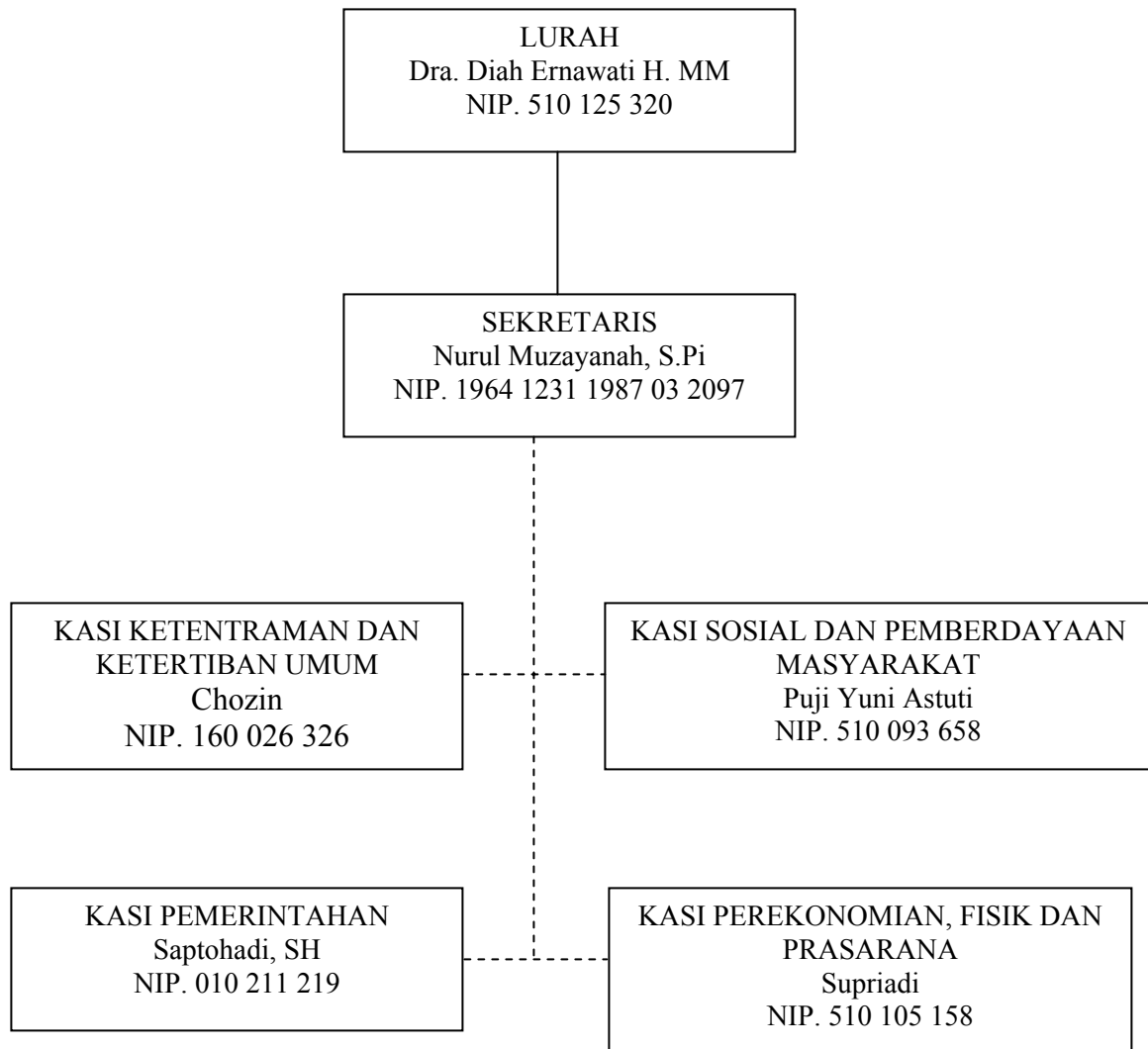
- a. Kelurahan : Jemurwonosari
- b. Nomor kode : 125604. 1002
- c. Kecamatan : Wonocolo
- d. Kota madya Dati II : Surabaya
- e. Propinsi Dati I : Jawa Timur
- f. Keadaan Data Bulan : Januari s/d Desember Tahun 2008

2. Luas dan batas wilayah

- a. Luas kelurahan : 164. 321. Ha
- b. Batas wilayah :
  - 1) Sebelah Utara : Kelurahan Margorejo
  - 2) Sebelah Selatan : Kelurahan Siwalankerto
  - 3) Sebelah Barat : Kelurahan Ketintang
  - 4) Sebelah Timur : Kelurahan Kendang sari

Sumber data : Monografi Jemurwonosari 2008

### 3. Struktur Pemerintahan



Berikut ini uraian tentang jumlah perangkat Kelurahan Jemurwonosari menurut jabatannya adalah sebagai berikut :

Jumlah perangkat kelurahan:

a. Kepala Urusan : 4 orang

b. Kepala Lingkungan : - orang

c. Staf : 5 orang

Adapun tugas dan fungsi perangkat Kelurahan Jemurwonosari menurut jabatannya adalah sebagai berikut :

a. Lurah : mempunyai tugas melaksanakan sebagai wewenang pemerintah yang dilimpahkan oleh camat.

Untuk menyelenggarakan tugas yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini Lurah berfungsi :

- a. Pelaksanaan tugas-tugas pemerintahan yang dilimpahkan oleh camat.
- b. Pengkoordinasian dan pelaksanaan terhadap jalannya pemerintah kelurahan, pembangunan dan pembinaan masyarakat yang menjadi tanggung jawabnya.
- c. Peningkatan partisipasi dan swadaya gotong royong masyarakat.
- d. Penyusunan program, penyelenggaraan administrasi, ke tata usahaan dan rumah tangga.

b. Sekretaris kelurahan : mempunyai tugas membantu kepala kelurahan dibidang pembinaan administrasi dan memberikan pelayanan teknis administrasi kepada seluruh perangkat kelurahan.

Untuk menyelenggarakan tugas yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini Sekretaris kelurahan mempunyai fungsi :

- 1) Penyusun perencanaan, pengendalian dan penyerapan bahwa untuk mengevaluasi pelaksanaannya.
- 2) Pengelolaan urusan keuangan.
- 3) Pengelolaan tata usaha umum, tata usaha kepegawaian serta tata usaha perlengkapan.
- 4) Pelaksanaan urusan Rumah Tangga.
- 5) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Lurah.

c. Seksi pemerintahan : mempunyai tugas

Untuk menyelenggarakan tugas yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini Seksi pemerintahan mempunyai fungsi :

- 1) Pengumpulan, pengelolaan dan pengevaluasian data dibidang pemerintahan.
- 2) Penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan koordinasi instansi-instansi diwilayah kerja kelurahan.
- 3) Pembinaan pelayanan kepada masyarakat dibidang pemerintahan.
- 4) Pembinaan dan pengadministrasian kependudukan dan catatan sipil.
- 5) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Lurah.

d. Seksi ketertiban : mempunyai tugas

Untuk menyelenggarakan tugas yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini Seksi ketertiban mempunyai fungsi :

- 1) Pengumpulan, pengolahan dan pengevaluasian data dibidang ketentraman dan ketertiban.
  - 2) Pembinaan ketentraman dan ketertiban masyarakat.
  - 3) Pelaksanaan dan pengawasan pemilihan umum.
  - 4) Penyelenggaraan kegiatan administrasi perlindungan masyarakat.
  - 5) Penyusunan laporan dibidang ketentraman dan ketertiban.
  - 6) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Lurah.
- e. Seksi perekonomian : mempunyai tugas

Untuk menyelenggarakan tugas yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini Seksi perekonomian mempunyai fungsi :

- 1) Pengumpulan, pengolahan dan pengevaluasian data dibidang perekonomian dan pembangunan.
- 2) Pembinaan terhadap perkoperasian, pengusaha ekonomi lemah dan kegiatan perekonomian lain dalam rangka meningkatkan kehidupan perekonomian masyarakat.
- 3) Pelayanan masyarakat dibidang perekonomian dan pembangunan.
- 4) Pengkoordinasian pelaksanaan pembangunan serta menjaga dan memelihara sarana dan prasarana lingkungan kelurahan.
- 5) Penyusunan program dan pembinaan administrasi perekonomian dan pembangunan di kelurahan.
- 6) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Lurah.

f. Seksi kesejahteraan rakyat : mempunyai tugas

Untuk menyelenggarakan tugas yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini Seksi kesejahteraan rakyat mempunyai fungsi :

- 1) Pelayanan kepada masyarakat dibidang kesejahteraan rakyat.
- 2) Pembinaan dalam bidang keagamaan, kesehatan keluarga berencana dan pendidikan masyarakat.
- 3) Penyusunan program dan pemberdayaan kesejahteraan keluarga (PKK), karang taruna pramuka dan organisasi kemasyarakatan.
- 4) Penyusunan bahan laporan di bidang kesejahteraan rakyat.
- 5) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Lurah.<sup>1</sup>

4. Kondisi Demografis penduduk

Mayoritas penduduk Jemurwonosari kecamatan Wonocolo adalah asli suku Jawa menurut catatan kantor Kelurahan Jemur Wonosari tahun 2008.

Untuk mengetahui lebih jelas klasifikasi Usia dan jenis kelamin dari jumlah penduduk dapat dilihat berikut ini :

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| a. Jenis kelamin   | : -             |
| 1) Laki-laki       | : 11. 103 orang |
| 2) Perempuan       | : 10. 964 orang |
| b. Kepala keluarga | : 5. 845 orang  |

---

<sup>1</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Supriadi sebagai :KASI PEREKONOMIAN, FISIK DAN PRASARANA Tgl 5 Agustus 2009

c. Kewarga negaraan: -

- 1) WNI : 22. 059 orang
- 2) WNA : 8 orang

Jumlah penduduk menurut usia

a. Kelompok pendidikan

- 1) 04-06 : 2. 909 orang
- 2) 07-12 : 259 orang
- 3) 13-15 : 3. 526 orang

b. Kelompok tenaga kerja

- 1) 20-26 Tahun : 3. 131 orang
- 2) 27-40 Tahun : 3. 625 orang

Sumber data : Monografi Jemurwonosari 2008

5. Kondisi Sosial Keagamaan

Jumlah Penduduk menurut Agama

- a. Islam : 19. 090 orang
- b. Kristen : 1. 711 orang
- c. Khatolik : 1. 010 orang
- d. Hindu : 71 orang
- e. Budha : 185 orang

Dari seluruh jumlah penduduk yang terdapat di catatan kantor kelurahan Jemurwonosari, sebagian besar penduduknya penganut agama

Islam. Hal ini menunjukkan bahwa agama Islam yang dianut oleh mayoritas penduduk sangat berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat, sehingga beragam tradisi budaya yang di latar belakang ajaran Islam juga sangat menonjol dalam kegiatan masyarakat.

Jemurwonosari mempunyai beberapa fasilitas keagamaan atau sarana peribadatan yang cukup lengkap. Sebagaimana yang tercatat di kantor kelurahan berikut ini :

Sarana peribadatan	: 32	Buah
a. Jumlah Masjid	: 10	Buah
b. Jumlah Mushala	: 21	Buah
c. Jumlah Gereja	: 1	Buah
d. Jumlah Wihara	: -	Buah
e. Jumlah Pura	: -	Buah

Sumber data : Monografi Jemurwonosari 2008

#### 6. Kondisi Sosial Ekonomi

Dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, masyarakat Jemur Wonosari terdiri dari berbagai macam sektor pekerjaan yang sesuai dengan bakat dan keahlian masing-masing.

Jumlah Penduduk menurut mata pencaharian

a. Karyawan	: 5. 981 orang
b. Wiraswasta	: 608 orang



- c. Tani : -
- d. Pertukangan : 514 orang
- e. Buru tani : -
- f. Pensiunan : 699 orang
- g. Nelayan : -
- h. Pemulung : 2 orang
- i. Jasa : 50 orang

Sumber data : Monografi Jemurwonosari 2008

#### 7. Kondisi Sosial Pendidikan

Jumlah Penduduk menurut tingkat pendidikan

- a. Lulusan pendidikan umum : 2. 004 orang
- b. Lulusan pendidikan khusus : 36 orang

Masalah pendidikan tidak bisa terlepas dari sarana dan prasarana lembaga pendidikan yang ada, karena sarana tersebut merupakan barometer bagi perkembangan pendidikan anak didik generasi yang akan datang.

Masyarakat Jemur Wonosari sebagian besar mengenyam pendidikan di lembaga yang bersifat umum dari pada mengenyam pendidikan yang bersifat khusus (agama).

Adapun rincian tentang sarana pendidikan dan jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat berikut ini :

Sarana pendidikan :

a. Pendidikan Umum

1) Kelompok bermain	: 4 gedung 20 guru 268	murid
2) TK	: 6 gedung 18 guru 300	murid
3) SD	: 7 gedung 70 guru 1. 890	murid
4) SMTP	: 1 gedung 30 guru 1. 200	murid
5) SMTA	: 2 gedung 45 guru 1. 890	murid

b. Pendidikan Khusus

1) Pondok pesantren	: 4 gedung – guru – murid
2) Madrasah	: - gedung – guru – murid
3) SLB	: - gedung – guru – murid
4) Sarana pendidikan non formal	: 4 gedung – guru – murid

Sumber data : Monografi Jemurwonosari 2008

## B. Sewa Menyewa “Kamar (Kost)” Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari

**Wohaculo**Belakang Terjadinya Akad Sewa Menyewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo

Seperti yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, bahwa terjadinya akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa, terjadi dengan proses yang sangat sederhana sekali berawal dengan *ija>b qabu>l* yang hanya

mengucapkan (*s}igat*) seperti berikut ini, penyewa : pak / buk kost, lalu yang menyewakan menjawab iya 100. 000 sebulan.<sup>2</sup>

Akibat dari sederhana nya akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa sehingga tidak sedikit mahasiswa yang mengeluh dengan adanya peraturan yang mengharuskan mahasiswa membayar penuh selama liburan semester sebagaimana membayar ketika tidak libur, aturan ini tidak disebutkan pada awal melakukan akad / perjanjian sebelumnya.<sup>3</sup>

Dalam hal ini pihak yang menyewakan kamar (kost) beralasan pembayaran penuh tersebut sebagai pembayaran jasa penitipan barang, karena selama libur barang-barang mahasiswa masih berada di kamar (kost) meskipun tidak di tempati.<sup>4</sup>

Transaksi sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemurwonosari, terjadi karena beberapa faktor, diantaranya adalah :

a. Faktor Sosial Ekonomi

Jemurwonosari jika dilihat dari lokasi yang sangat strategis karena dekat dengan kampus, tepatnya kampus IAIN Sunan Ampel Surabaya, sehingga peluang bagi pelaku usaha untuk membuka bisnis yang bersifat menambah kenyamanan sarana dan prasarana dalam belajar mahasiswa di wilayah sekitar kampus, termasuk menyediakan tempat tinggal bagi

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Bapak Rosyid, pemilik kamar (kost) Tgl. 7 Agustus 2009

<sup>3</sup> Wawancara dengan Wahyu, mahasiswa yang menyewa kamar (kost) Tgl. 8 Agustus 2009

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bapak Halim, pemilik kamar (kost) dan Yusuf, mahasiswa yang menyewa kamar (kost) Tgl. 7 Agustus 2009

mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar (kost). Hal ini menjadi faktor yang merupakan kebutuhan tambahan warga Jemurwonosari.

b. Faktor Sosial Pendidikan

Faktor pendidikan menjadi yang terpenting karena masyarakat Jemurwonosari sebagian besar mengenyam pendidikan di lembaga yang bersifat umum dari pada mengenyam pendidikan yang bersifat khusus (agama). Hal ini menjadi alasan kenapa sampai terjadi ketidak jelasan akad atau perjanjian diawal tadi, juga menjadi alasan karena pada umumnya masyarakat Jemurwonosari kurang mengerti arti pentiangnya Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

c. Faktor Kesempatan

Dekatnya kampus dengan lokasi penelitian, membuat warga Jemurwonosari menjadikan kesempatan sebagai peluang bisnis dengan membuat fasilitas berupa kamar (kost) sebagai tempat tinggal mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau.

2. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo

a. Subyek sewa menyewa

Adapun subyek (pelaku) yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa adalah sebagai berikut :

1) Orang yang menyewakan (Pemilik kamar)

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, banyaknya pemilik kamar (kost) dan menyewakan kamar tersebut kepada mahasiswa yang tinggal dan menetap sementara di wilayah Jemurwonosari adalah mencapai 38 orang namun pemilik kamar (kost) yang dijadikan narasumber oleh penulis hanya 10 orang<sup>5</sup>

2) Penyewa (Mahasiswa)

Mengingat akan pentingnya tempat tinggal bagi mahasiswa, baik yang berasal dari luar kota maupun dari luar pulau yang jaraknya sangat jauh dari kampus, maka mereka berusaha mendapatkan tempat tinggal yang murah dan terjangkau harganya bagi mahasiswa, yaitu kamar (kost). Dari data yang penulis peroleh dilapangan, mayoritas mahasiswa mencari kamar (kost) di wilayah yang paling dekat dengan kampus, supaya tidak terlambat kekampus, yaitu wilayah jemurwonosari tepatnya antara RW III-V dan kebanyakan dari mereka berasal dari luar kota maupun luar pulau jawa. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis banyaknya mahasiswa yang menyewa kamar (kost) di Jemurwonosari adalah mencapai 154 dan yang dapat di wawancarai hanya 10 orang<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Hasan, pemilik kamar (kost) Tgl. 9 Agustus 2009

<sup>6</sup> Wawancara dengan Umar, mahasiswa yang menyewa kamar (kost) Tgl. 11 Agustus 2009

b. Obyek sewa menyewa

Yang dijadikan obyek persewaan adalah kamar (kost) milik sendiri dengan luas kurang lebih 3 x 4 meter persegi, sebagaimana data yang telah penulis peroleh dilapangan.<sup>7</sup>

3. Proses terjadinya Akad Sewa Menyewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo

a. Akad

Akad disini adalah merupakan ungkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewa kamar (kost) bagi mahasiswa antara pemilik kamar (kost) dengan penyewa (mahasiswa) yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan akad diantara keduanya adalah dengan cara mengucapkan *Ija>b* dan *Qabu>l*. *Ija>b Qabu>l* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar (kost), kemudian diantara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar (kost) tersebut benar-benar disewa.

Mengenai Bahasa yang dipakai pada saat *Ija>b Qabu>l* adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain diantara kedua belah pihak, jika pihak

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Suparno, salah satu pemilik kost, Tgl 3 Agustus 2009

penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *Ija>b Qabu>Inya* menggunakan bahasa Indonesia dan jika kedua belah pihak mampu berbahasa Jawa, maka bahasa yang digunakan adalah bahasa Jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa menyewa kamar (kost) tersebut dapat penulis berikan contoh : Penyewa (mahasiswa) berkata kepada pemilik kamar (kost) ”Pak / Bu : Saya mau kost disini” kemudian ungkapan qabul yang dilontarkan sang pemilik kamar (kost) sangat singkat ”ya 100 Ribu sebulannya” tanpa ada perjanjian yang detail baik larangan maupun kewajiban dalam ikatan perjanjian kontrak selama menyewa.<sup>8</sup>

#### b. Tawar-menawar

Dalam sewa-menyewa perlu adanya tawar-menawar layaknya jual-beli, dalam sewa-menyewa kamar (kost) di Jemurwonosari terjadi tawar-menawar ketika mahasiswa harus membayar penuh ketika liburan meskipun tidak menggunakan kamar (kost), karena alasan pemilik kamar (kost) yang menyatakan bahwa bayaran tersebut sebagai jasa penitipan barang, karena barang-barang milik penyewa masih ada didalam kamar (kost), sehingga mahasiswa menawar dengan separuh harga untuk jasa

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Fahriyani, mahasiswa yang menyewa kamar (kost) tgl. 12 Agustus 2009

penitipan barang tersebut namun pemilik kamar (kost) bersikukuh supaya mahasiswa tetap bayar penuh.

Hal ini membuat mahasiswa terpaksa membayar penuh karena merasa sulit mencari kamar (kost) dengan harga ekonomis.<sup>9</sup>

c. Pembayaran Harga Sewa

Dari hasil pengamatan penulis, cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya pada umumnya pembayaran dilakukan pada waktu awal bulan, ada pula yang melakukan pembayaran pada waktu akhir bulan atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar (kost) di Jemurwonosari sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Yusuf, mahasiswa yang menyewa kamar (kost) tgl. 14 Agustus 2009

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Huda, mahasiswa yang menyewa kamar (kost) tgl. 15 Agustus 2009