

BAB IV

DATA DAN TEMUAN PENELITIAN

A. Deskripsi Data

1. Af'dzol Bakery

a. Letak Geografis

Karangrejo terbagi oleh dua dusun yaitu Kucen dan Krajan, Karangrejo memiliki peran sentral dalam beberapa aspek di kecamatan antara lain ekonomi pasalnya di Karangrejo ada pasar yang menyokong kebutuhan masyarakat Karangrejo dan sekitarnya. Tak jarang ada beberapa pengunjung pasar dari luar kecamatan Karangrejo antara lain dari Sendang, Kedungwaru dll.

Gambar 1: Peta Kecamatan Karangrejo



Karangrejo juga sudah terkenal sampai mancanegara sebagai eksportir tralis, banyak sentra-sentra usaha kecil dan menengah tralis di desa Karangrejo sebagai penggerak nadi perekonomian desa Karangrejo. selain itu Karangrejo juga mempunyai sawah yang luas

hampir 1/3 luas desa adalah hamparan sawah yang subur. Di Karangrejo juga terdapat beberapa masjid yang besar dan cukup membanggakan, antara lain Masjid Besar al-Ikhlâs, Masjid Nurul Iman, Masjid Kuchen dan masih ada ribuan masjid di Karangrejo lainnya.

Rata-rata penduduk yang ada di daerah ini kebanyakan bermata pencaharian sebagai wiraswasta dengan membuat industri rumahan sendiri untuk mendapatkan penghasilan, namun tidak sedikit pula yang berwirausaha. Seperti yang penulis jadikan tempat penelitian yaitu toko roti dan donat Af' dzol Bakery. Wilayah usaha ini juga cukup strategis karena tempatnya itu dekat dengan pasar dan juga lokasi tersebut terkumpul banyak wirausaha selain toko roti dan donat, jadi mudah untuk dicari oleh orang.

Batas wilayah tempat Af' dzol Bakery yaitu:

Utara : desa Jeli

Selatan : desa Sembon

Barat : kecamatan Sendang

Timur : kecamatan Kedungwaru yang dibatasi dengan sungai Ngrowo

Af' dzol Bakery ini berlokasi di jl. raya Karangrejo no. 38 kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung, terletak tepat di depan Indomart Karangrejo, dengan kondisi toko yang cukup nyaman karena di sana terdapat tempat untuk istirahat karyawannya yang

kelelahan setelah bekerja dan juga tempat bekerjanya juga cukup luas dan nyaman jadi karyawan betah bekerja di sana. Disediakan juga kamar untuk para karyawannya, karena semua berasal dari Pare Kediri, bukan dari warga Karangrejo sendiri.

b. Sejarah berdirinya Af'dzol Bakery

Toko roti dan donat Af'dzol Bakery berlokasi di jl. raya Karangrejo no. 38 kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung. didirikan oleh Ibu Siti Roisah. Beliau warga dari Pare Kediri, namun menjalankan usaha toko rotinya di luar Pare Kediri. Pada November 2013 Toko roti dan donat Af'dzol Bakery resmi dibuka di Karangrejo. Namun sebelumnya sudah membuka dahulu di Jl Raya Dr Sutomo No. 39 Trenggalek (Depan SMPN 1 Trenggalek) dan di Jl Raya Bendo Tulungagung (Barat Polsek Bendo). Jadi yang di Karangrejo ini merupakan toko ke tiga. Awalnya Af'dzol Bakery di Karangrejo ini hanya sebuah rumah tinggal dengan model kuno, kemudian di sewa oleh ibu Siti Roisah untuk membuka toko dan hingga sekarangpun tetap berbentuk bangunan kuno namun berkhayala. Karena potensi pasar cukup bagus maka Af'dzol Bakery berniat mengembangkan usaha yang kemudian menjadi usaha toko yang menerima pesanan berbagai macam roti dan donat dalam skala partai untuk berbagai macam event.¹

¹Hasil wawancara dengan mbak Putri selaku karyawan Af'dzol Bakery pada 08 Agustus 2015.

Untuk memperlancar usahanya, Af'dzol Bakery didaftarkan secara hukum berdasar akte notaris dengan Nomor 48/BH/KWK/11-4/III/1996. Dengan status sebagai Af'dzol Bakery yang beralamat di jl. raya Karangrejo no. 38 kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung Dengan pendaftaran secara hukum tersebut diharapkan Af'dzol Bakery dapat berkembang secara lebih profesional karena sudah memiliki landasan hukum yang diakui secara legal.

c. Data Lokasi

1) Lingkungan Sosial

Menurut pernyataan mbak Amif selaku karyawan foto copyan “Logist” yang berada di sebelah Selatan toko Af'dzol Bakery, dahulu ketika masih awal menjadi karyawan di “Logist” toko Af'dzol Bakery masih tergolong sepi, namun sekarang sudah lebih ramai.²

Dari pernyataan mbak Amif tersebut, selaras dengan pernyataan ibu Ani' selaku kosumen di Af'dzol Bakery, jika dahulu sebelum berdiri Af'dzol Bakery, masyarakat Karangrejo dan daerah-daerah yang ada di sekitarnya membeli roti perlu pergi ke Kota, namun setelah berdiri Af'dzol Bakery mereka merasa dimudahkan dengan lokasi yang lebih dekat. Sehingga selain

² Hasil wawancara dengan mbak Amif karyawan foto copyan “Logist” 10.14 WIB, 10 Juli 2015.

hemat tenaga juga efisiensi waktu. Begitu juga dengan ibu Ani' yang memesan roti untuk acara di Pondok Pesantrennya.³

Selain itu faktor lain yang membuat para konsumen berdatangan adalah mengingat di kecamatan Karangrejo Af'dzol Bakery merupakan satu-satunya toko roti dan donat. Namun begitu, karyawan ibu Siti Roisah terlihat cekatan dalam melayani para pembeli dan tidak ketinggalan ramah-ramah, mengingat pembeli adalah raja⁴

Ibu Siti Roisah jarang terlihat di toko, karena beliau berada di rumahnya yaitu Pare, sedangkan yang di Tulungagung dan Trenggalek hanya usahanya saja. Adapun ketika hendak mengecek terkait tokonya, maka cukup telpon atau sms saja dengan karyawannya, dan sesekali ke lokasi. Terhitung tiga karyawan yang semuanya adalah wanita, khusus di datangkan dari Pare bukan dari warga Karangrejo sendiri, yaitu: mbak Putri, mbak Via dan mbak Meka. Seperti pernyataan mbak Putri :

“Karyawan di toko ini tiga mbak, perempuan semua, saya, Via dan Meka. Semuanya dari Pare Kediri, awalnya ditawarkan sama ibu Roisah untuk kerja di toko rotinya, tapi jauh di Tulungagung, namun kami bertiga langsung menerimanya.”⁵

³ Hasil wawancara dengan ibu Ani' konsumen Af'dzol Bakery, 17.10 WIB, 03 Agustus 2015.

⁴ Hasil observasi peneliti pada lingkungan sosial

⁵Wawancara dengan mbak Putri Karyawan toko af'dzol bakery, 15.00 WIB, 08 Juli 2015.

Ketika peneliti bertanya apakah toko pusatnya ada di Pare? Mbak Putri menjawab: “Di Pare tidak ada tokonya, yang ada di Tulungagung dan Trenggalek saja”. Dari pernyataan tersebut, ibu Roisah sudah mendirikan di daerah Tulungagung dengan dua toko dan satu toko di Trenggalek.

Peneliti melanjutkan pertanyaannya: “harganya mulai dari berapa sampai berapa mbak?”, jawab mbak Putri: “mulai dari seribu lima ratus sampai seribu tujuh ratus limapuluh.”⁶ Jika roti atau donat di toka Af’dzol bakery dibandrol dengan harga seribu limaratus rupiah dan seribu tujuh ratus lima puluh rupiah, berarti toko ini tergolong ramah kantong. Jika dibandingkan dengan toko roti yang lain seperti Kurunia Bakery yang berada di Jl. KH Agus Salim No.63, Indonesia harganya masih ramah di Af’dzol Bakery apalagi Holland Bakery sangat jauh terjangkaunya Jl Diponegoro, Tulungagung.⁷

Tabel 1. Nama-nama anggota Af’dzol Bakery

Nama	Jabatan	Alamat
Siti Roisah	Pemilik toko	Pare
Putri	Karyawan toko	Pare
Via	Karyawan toko	Pare
Meka	Karyawan toko	Pare

⁶ Wawancara dengan mbak Putri Karyawan toko af’dzol bakery, 15.00 WIB, 08 Juli 2015.

⁷ Hasil observasi peneliti pada 3 April 2015

2) Perjanjian Pesanan

Sistem jual beli yang berlaku di Af'dzol Bakery bisaanya merupakan pesanan. Pesanan dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti datang langsung ke Af'dzol Bakery atau melalui media telepon. Untuk pesanan melalui media telepon bisaanya Af'dzol Bakery hanya melayani untuk pihakpihak yang sudah dikenal saja, hal tersebut dilakukan untuk menghindari halhal yang tidak diinginkan seperti ulah iseng seseorang yang tidak bertanggung jawab.

Adapun aturan pemesanan di Af'dzol Bakery adalah sebagai berikut:

- a) Pesanan berlaku untuk 100 orang ke atas.
- b) Pesanan kurang dari 100 orang ditambah biaya 2%.
- c) Uang muka pesanan minimal sebesar 50% sebagai tanda jadi.
- d) Sisanya 50% dilunasi pada saat pelaksanaan atau pengambilan.
- e) Pembatalan pesanan uang muka tidak dikembalikan.
- f) Pemesanan sudah termasuk alat-alat serta pelayanan.

Sebagaimana halnya dalam jual beli pesanan, di Af'dzol Bakery sang pemesan/konsumen tidak dapat langsung mendapatkan barang yang inginkan, namun harus menunggu dalam waktu tertentu untuk mendapatkan barang yang dipesan. Hal ini dikarenakan Af'dzol Bakery sebagai produsen membutuhkan waktu untuk membuat barang yang dipesan konsumen.

Pemesan/konsumen dapat datang langsung ke Af'dzol Bakery atau juga dapat memesan melalui media telepon dengan menyebutkan nama pemesan, alamat pemesan, nomer telepon, tempat pengiriman dan menyebutkan kriteria-kriteria barang pesanan, apakah pesannya diambil langsung ke toko atautah diantar. Selama proses pembuatan barang yang dipesan apabila terdapat hal-hal membutuhkan penjelasan lebih lanjut terkait dengan pesanan seperti jumlah pesanan, waktu pengiriman, jenis pesanan, dan macam-macam masakan Af'dzol Bakery akan menghubungi pembeli bisa melalui media telepon untuk memastikan barang yang dipesan. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari kesalahan yang mungkin terjadi dalam transaksi jual beli pesanan.

Sebelum barang pesanan tersebut dibuat dan diterima oleh pemesan, dalam sistem jual beli di Af'dzol Bakery pembeli harus lebih dahulu memberikan uang pembelian yang bisaa disebut dengan uang muka (*downnd payment/panjar*) sejumlah harga barang dan pesanan yang disepakati. Apabila transaksi tersebut mereka lanjutkan, maka uang muka tersebut dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Jika transaksi batal di tengah jalan maka uang muka yang dibayarkan menjadi milik si penjual. Namun jika transaksi disepakati maka pelunasan sisa harga yang harus dibayar oleh

pembeli dilakukan pada saat pembeli hendak mengambil barang atau pesanan siap diantar.⁷⁴

Dalam proses pemesanan, baik pembeli maupun penjual memiliki catatan yang sama terhadap apa saja yang dipesan oleh pembeli, sehingga apabila terjadi ketidakcocokan pada waktu pesanan diantar, pembeli dapat melakukan komplain dan mencocokkan apakah barang yang diantar sudah sesuai dengan pesanan atau tidak. Selain itu pembeli juga dapat mengetahui secara detail apakah pesanan sudah diproses atau belum oleh pihak Toko, dan pihak Toko akan menginformasikan apa-apa saja yang sudah diproses dengan menyebut kembali nilai pesanan.⁸

3) Pembatalan Perjanjian Pesanan

Pembatalan perjanjian dalam jual beli pesanan sudah umum terjadi. Hal tersebut disebabkan oleh berbagai faktor seperti musibah yang menjadikan batalnya acara, kekurangan biaya dan sebagainya. Pembatalan perjanjian jual beli pesanan juga pernah terjadi di Af'dzol Bakery. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Hj. Anita selaku pemilik Af'dzol Bakery, pembatalan perjanjian jual beli pesanan di Af'dzol Bakery bisaanya terjadi karena acara diundur alasan lain karena sudah memesan di tempat lain.

⁸Wawancara dengan mbak Putri Karyawan toko af'dzol bakery, 15.00 WIB, 08 Juli 2015.

Adapun mekanisme pembatalan bisaanya pembeli menghubungi Af' dzol Bakery via telephon atau datang langsung ke Af' dzol Bakery di Jl Raya Karangrejo nomor 38 (depan Indomart Karangrejo) Tulungagung. Apabila dalam transaksi pesannya sudah memberikan uang muka kemudian sebelum tiba waktu pelaksanaan, tiba-tiba dibatalkan oleh pihak pembeli dibatalkan karena tidak jadi memesan Secara otomatis uang muka (*panjar*) tidak dapat diambil atau diminta kembali.

Berikut seorang pembeli memesan suatu menu makanan untuk suatu acara resepsi pernikahan, dengan memberikan uang muka 50% sebagai tanda jadi telah memesan. Kemudian membatalkannya padahal sudah menjelang waktu pelaksanaan. Dari pihak Toko sudah mempersiapkan semua mulai dari belanja bahan-bahan yang dibutuhkan untuk masakan dan mempersiapkan peralatan untuk resepsi tersebut. Karena adanya waktu acara yang di undur, kemudian si pembeli meminta uang muka (*panjar*) yang telah dibayarkan. Akan tetapi pihak Af' dzol Bakery tidak melayaninya.

Hal tersebut sudah menjadi perjanjian jual beli, jika dibatalkan oleh pihak pembeli, maka uang muka tidak kembali dan akan menjadi milik penjual karena pihak penjual juga tidak mau dirugikan karena sebagai ganti membayar jasa pegawainya. Kemudian apabila pihak pemesan membatalkannya setelah pesanan

dibuat, pemesan harus membayar penuh dan tidak dapat meminta uangnya kembali karena sebagai ganti biaya yang sudah terlanjur dikeluarkan oleh penjual.⁹ Ada seorang konsumen/pemesan yang membatalkan pesannya setelah melakukan transaksi jual beli di Af'dzol Bakery, yang jadi masalah adalah status uang muka dari hasil pemesanan yang sudah menjadi akad awal.

Berikut diambil contoh dari seorang konsumen/ pemesan yang telah membatalkan pesannya di Af'dzol Bakery, yang bernama Ibu Ani' (usia 35 tahun), memesan donat sebanyak 100 biji untuk acara Nuzulul Qur'an di Pondok Pesantren yang dipimpinnya, dengan memberikan uang muka sesuai ketentuan sebesar 50% sebagai tanda jadi, dan diberikan pada waktu melakukan transaksi pemesanan dan 50% sisanya akan dilunasi pada saat pelaksanaan/pengambilan. Pelaksanaan yaitu pada tanggal 17 Ramadan tahun lalu.

Setelah lima hari kemudian Ibu Ani' membatalkan pesannya karena acara Nuzulul Qur'an di Pondok Pesantren yang dipimpinnya merubah menu jajanannya. Namun Ibu Ani' sudah terlanjur memesan donat rasa coklat seharga 1500 per bijinya di Af'dzol Bakery dan juga sudah memberikan uang muka (*panjar*) kepada penjual sehingga ibu Ani' memerintah salah satu santrinya yang bernama mbak Yusi untuk pergi ke Af'dzol Bakery untuk

⁹Wawancara dengan mbak Putri Karyawan toko af'dzol bakery, 15.00 WIB, 08 Juli 2015.

membatalkan pesannya. Namun dari pihak penjual uang muka (*panjar*) sebagai tanda jadi tersebut tadi tidak dapat diminta kembali dan menjadi milik penjual, padahal uang muka (*panjar*) yang diambil oleh si penjual sama sekali belum dipergunakan untuk membelanjakan barang-barang. Karena tanggal pelaksanaan acara masih tujuh hari lagi. Peristiwa ini mengecewakan konsumen sebagai pemesan dan merasa dirugikan. Namun dari pihak penjual memberikan tawaran, jika memang benar uang muka tidak bisa diambil kembali, namun masih bisa dimintai barang lain yang nominalnya sebesar uang muka barang yang dipesan atau uang muka tersebut bisa dialihkan dengan pemesanan yang akan datang. Jadi bisa di catat untuk pemesanan dan mbak Yusi melaporkan kepada ibu Ani' perihal uang muka yang tidak dapat diminta kemudian ibu Ani' datang langsung ke toko untuk konfirmasi. Ibu Ani' memutuskan untuk meminta alih pesanan pada waktu yang akan datang. Alasan dari penjual karena sudah masuk pembukuan sehingga uang muka tidak dapat dikembalikan.

1) Kost milik ibu Siti Maisaroh

a. Letak Geografis

Transaksi sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Srigading milik ibu Siti Maisaroh, berlokasi di desa Plosokandang RT: 1 RW: 3 kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung. Bangunan kost berada di sebelah timur rumah ibu Siti Maisaroh, dan

di sebelah barat rumah ibu Siti Maisaroh ada masjid yang berdiri kokoh, di sinilah warga dusun Srigading melangsungkan jama'ah.

¹⁰Disisi lain masjid ini juga dijadikan sebagian mahasiswa untuk istirahat dan melangsungkan jama'ah, mahasiswa di sini bukan hanya yang menyewa kost di ibu Siti Maisaroh tetapi mahasiswa lainpun ikut istirahat dan salat di masjid tersebut.

b. Faktor mendirikan rumah kost-kostan

Ibu Siti Maisaroh mendirikan kos-kostan terjadi karena beberapa faktor, di antaranya adalah :¹¹

1) Faktor Sosial Ekonomi

Kost di Srigading milik ibu Siti Maisaroh jika dilihat dari lokasi sangat strategis karena dekat dengan kampus, tepatnya kampus IAIN Tulungagung, 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 mahasiswa yang asalnya jauh dari kampus, seperti menyediakan kamar (kost). Hal ini menjadi faktor yang merupakan kebutuhan tambahan bagi ibu Siti Maisaroh.

2) Faktor Sosial Pendidikan

Faktor pendidikan menjadi yang terpenting karena penyewa kamar kost di Srigading milik ibu Siti Maisaroh sebagian

¹⁰ Hasil observasi peneliti

¹¹ Hasil wawancara dengan ibu Maisaroh 09.00 WIB, 21 Mei 2015

ada yang mengenyam pendidikan di akbid dan mayoritas mahasiswa IAIN Tulungagung. Hal ini sangat membantu bagi mahasiswa dalam mendukung proses pencarian ilmunya, karena didukung dengan adanya tempat singgah yang tidak jauh dari tempat mereka mencari ilmu.

3) Faktor Kesempatan

Dekatnya kampus dengan lokasi penelitian, membuat ibu Maisaroh 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.

c. Sejarah berdirinya kost milik ibu Siti Maisaroh

Berawal dari ajakan familinya ibu Siti Maisaroh yang terlebih dahulu mendirikan kost-kostan. Kemudian beliau ikut tertarik untuk mengikuti jejak familinya dengan membangun kost-kostan yang juga khusus wanita . Kenapa hanya wanita, beliau memaparkan:

“Sanjangipun famili kulo, teng mriki niku luweh eco menawi mbikak kost-kostan khusus tiyang estri, amargi menawi damel tiyang jaler malah fasilitas engkang wonten mboten terawat lan relatif gampang rusak. Lek tiyang estri niku kalian barang tasek purun ngrawat, tasek purun njagi, dadose fasilitas niku nggeh awet. Lek tiyang jaler itung-itunganipun malah rugi mbak.”¹²

¹² Wawancara dengan Ibu Maisaroh, 09.00, WIB, 21 Maret 2015.

Melihat dari hasil paparan ibu Siti Maisaroh di atas, beliau lebih pada khusus kost-kostan wanita, karena lebih bisa menjaga fasilitas yang disediakan, sehingga bisa awet dan tidak gampang rusak. Kalau membuka kostan laki-laki diperhitungkan bukannya untung malah rugi, karena kurang bijaknya dalam menjaga fasilitas yang disediakan.

Dari situ ibu Siti Maisaroh fokus pada penyewaan kamar kost khusus diperuntukkan wanita. Usaha kost-kostan terhitung berdiri sejak Maret 2015 sampai sekarang bulan Juli berarti sudah lima bulan.

d. Data Lokasi

1) Subyek dan Obyek Sewa Menyewa

Subyek dan Obyek Sewa Menyewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Srigading milik ibu Maisaroh antara lain:

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 wawancara yang dilakukan oleh peneliti, ibu Maisaroh baru menjalankan usaha penyewaan kamar kost adalah lima bulan terhitung dari bulan Maret sampai saat ini. Beliau aktif di organisasi Muslimat yang

sekaligus menjabat ketua pada kepengurusan Muslimat Ranting. Sebagai pribadi yang sabar, ramah, sopan dan penyayang tentu saja para penyewa kamar kost di sana akan merasa sangat nyaman.

(2) Penyewa (mahasiswa)

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kamar kost-kostan merupakan kebutuhan pokok, baik yang berasal dari daerah pusat pendidikan maupun yang berasal dari luar daerah. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk usaha menyewakan kamar kamar kost-kostan sebagai tempat tinggal sementara. 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). Seperti mahasiswi yang bernama Dyka dari Jurusan Pendidikan Bahasa Inggris fakultas Tarbiyah IAIN Tulungagung yang memilih menyewa kost pada ibu Siti Maisaroh:

“Saya semester akhir dan sudah pada titik mengerjakan skripsi, sebelum di sini saya ngontrak, kalau ngontrak lagi waktunya terlalu lama jadi nyari yang sewa waktunya pendek seperti kost. Kalau PP atau pulang pergi itu jauh mbak, capek pula, kan rumahku Besuki Tulungagung. Selain itu jika mau akses ke

kampus juga dekat, apalagi kalau sudah berangkat bimbingan kemudian dosennya sudah pulang, tidak membayangkan kalau berangkat dari rumah, wes capek perjalanan eh setibanya di kampus dosennya ndak ada, eman tenaga dan bensin juga to, hihhi...”¹³

Begitu pula dengan yang dipaparkan oleh penyewa kost yang lain, Bonatin yang juga dari fakultas Tarbiyah IAIN Tulungagung jurusan Pendidikan Agama Islam:

“Aku dulunya ngekost di kost-kostan seberang, tapi aku pindah karena di sini suasanya lebih tenang, aku juga semester akhir kan perlu fokus to bikin skripsi. Dari dulu wes ndak ada kepingin kalau kuliah nduduk (istilah jawa Pulang Pergi) soale rumahku jauh, Panggul Trenggalek.”¹⁴

Dari pemaparan penyewa kost di atas, memang dengan kost terhitung lebih efisiensi waktu di samping itu juga tidak kelelahan dengan harus Pulang Pergi rumah-kampus. Dan terlihat kost sangat bermanfaat bagi mereka para penyewa.

Selain dari kampus IAIN, mahasiswa AKBID juga ada dua orang, yaitu Mustain dan Anis Mufadah. Mereka memilih kost di ibu Siti Maisarong karena harga sewanya terhitung terjangkau.¹⁵

b) Obyek sewa menyewa

¹³Wawancara dengan Dyka, 10.02 WIB, 21 Maret 2015.

¹⁴Wawancara dengan Bonatin, 10.12, WIB, 21 Maret 2015.

¹⁵Wawancara dengan Mustain dan Anis, 10.30 WIB, 21 Maret 2015.

Yang dijadikan obyek persewaan adalah kamar (kost) milik sendiri letak bangunan berada di belakang rumah induk ibu kost, dengan luas kurang lebih 3 x 4 atau 3 x 5 meter persegi, sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan. Berjumlah sembilan kamar, dalam satu kamar ada yang berisikan dua penyewa dan ada yang tiga penyewa. Dan biaya sewanya antara satu kamar di isi dua atau diisi tiga penyewa pembayarannya sama saja, yaitu Rp. 100.000,- perbulannya. Hal itu sudah mencakup listrik untuk penerangan dan segala bentuk elektronik seperti *handphone*, laptop, tablet maupun lainnya, air untuk keperluan mandi maupun mencuci, dan juga kompor yang ada di dapur.

“Alhamdulillah sampun Sembilan kamar, wonten engkang isi kaleh nggeh wonten engkang isi tigo, tapi bayaripun sami mawon. Niku sampun termasuk listrik mulai sakeng ngeces hape, laptop, tablet lan lintune, air ngge pun mboten mbayar, damel siram kaleh nyuci baju. Teng dapur ngge disediaken kompor menawi lare-lare bade masak mi, nopo goreng-goreng.”¹⁶

2) Proses terjadinya akad sewa menyewa

Proses terjadinya akad sewa menyewa kamar (kost) bagi Mahasiswa di Srigading milik ibu Maisaroh:

a) Akad

Akad disini adalah merupakan ungkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari

¹⁶Wawancara dengan Ibu Maisaroh, 09.00, WIB, 21 Maret 2015.

pelaksanaan penyewa kamar (kost) bagi mahasiswa antara pemilik kamar (kost) dengan penyewa (mahasiswa) yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan akad di antara keduanya adalah dengan cara mengucapkan *Ijab* dan *Qabul*. *Ijab Qabul* dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa kamar (kost), kemudian di antara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa kamar (kost) tersebut benar-benar disewa.

Mengenai Bahasa yang dipakai pada saat *Ijab Qabul* adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi) yang penting saling paham satu sama lain di antara kedua belah pihak, jika pihak penyewa dan orang yang menyewa mampu berbahasa Indonesia maka *Ijab Qabul* nya 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.

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa kamar kamar kost-kostan, pemilik kamar kost-kostan meminta uang muka kepada calon penyewa sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan kamar-kamar kost-kostan. Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kost-kostan dengan alasan untuk menjaga agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan uang kamar kost-kostan yang telah disepakati.¹⁷

Berdasarkan hasil wawancara, ada penyewa yang setuju dan tidak setuju dengan pembayaran sewa kamar kamar kost-kostan menggunakan uang muka. Penyewa setuju dengan adanya penerapan uang muka karena uang muka sebagai jaminan sewa kamar kost-kostan agar kamar yang telah dipesan tidak ditawarkan kepada orang lain. Selain itu mereka merasa adanya penerapan uang muka bagi para calon penyewa merupakan sebuah adat yang menjadi bisaa, sehingga mereka tidak merasa terganggu dengan hal itu. Tidak hanya di penyewaan kamar kost milik ibu Siti Maisaroh tetapi di penyewaan kamar kost yang lainpun juga sama halnya.¹⁸

b) Tawar-menawar

¹⁷Wawancara dengan Ibu Maisaroh, 09.00, WIB, 21 Maret 2015.

¹⁸Wawancara dengan Dyka, 10.02 WIB, 21 Maret 2015.

Dalam sewa-menyewa perlu adanya tawar-menawar layaknya jual beli, dalam sewa-menyewa kamar (kost) di Srigading milik ibu Maisaroh 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 di dalam kamar (kost), sehingga mahasiswa menawar dengan separuh harga untuk jasa penitipan barang tersebut namun pemilik kamar (kost) bersikukuh supaya mahasiswa tetap bayar penuh.

“teng kulo niku menawi lare-lare liburan tapi barang-barang tasek ditinggal teng mriki niku bayare penuh. Tapi lek barange dipun pendet kulo sanjangi bayar sepaleh, tapi teng mriki sedanten penghuni kost ketika mantok dangu ngoten terus barang tetap di kost nggeh bayar penuh. Lintune duko, soale liburane tasek wulan ngajeng.”¹⁹

Mengingat kostan masih berdiri lima bulan, dan penya kost pulang ketika Jumat sampai dengan Minggu, dan kadang-kadang satu-dua Minggu karena adanya keperluan yang mengharuskan pulang sedangkan barang-barang masih tetap berada di kost, maka mereka harus membayar penuh. Hal ini membuat mahasiswa terpaksa membayar penuh karena merasa sulit mencari kamar (kost) dengan harga ekonomis.

¹⁹ Wawancara dengan Ibu Maisaroh, 09.00, WIB, 21 Maret 2015.

c) Pembayaran Harga Sewa

Dari hasil pengamatan penulis, cara pembayaran yang dilakukan dalam penyewaan kamar (kost) bagi mahasiswa di Srigading milik ibu Maisaroh 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 Srigading milik ibu Maisaroh sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya tapi untuk ketertiban dan keteraturan, para penyewa kost diminta pembayaran dilakukan pada awal bulan.

3) Hak dan kewajiban para pihak

Dalam sewa menyewa, penyewa dan pemilik kamar kost-kostan perlu memperhatikan hak dan kewajiban antar pihak selama sewa menyewa kamar kost-kostan. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman ketika penyewaan kamar kamar kost-kostan berlangsung. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik kamar kost-kostan.

Hak bagi penyewa kamar kamar kost-kostan antara lain dapat berupa mendapatkan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; penyewa berhak

menggunakan fasilitas kamar kost-kostan selain kamar kost-kostan beserta isinya; mendapatkan fasilitas kenyamanan menggunakan barang sewa selama tidak mengganggu penghuni kamar kost-kostan yang lain; mendapatkan pelayanan apabila ada kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa dalam menggunakan barang sewa; mendapatkan fasilitas keamanan barang selama pelaksanaan sewa kamar kost-kostan; berhak mengetahui batas waktu kapan penyewaan kamar kost-kostan.

Penyewa mempunyai kewajiban selama menyewa kamar kamar kost-kostan untuk menjaga dan merawat fasilitas yang diterima selama menyewa kamar kamar kost-kostan. Selain itu penyewa berkewajiban membayar uang sewa kamar kamar kost-kostan sesuai kesepakatan; menjaga keamanan bersama dengan penyewa kamar kost-kostan lainnya; bersikap baik kepada pemilik kamar kost-kostan dan penghuni kamar kost-kostan lainnya; menaati peraturan yang berlaku selama menyewa kamar kost-kostan.

Kewajiban bagi pemilik kamar kost-kostan selama transaksi sewa menyewa berlangsung adalah dengan memberikan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; memberikan fasilitas kenyamanan kepada penyewa seperti televisi dapur dan perlengkapannya; memperbaiki

kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa ketika menggunakan barang sewaan; melindungi penyewa selama menyewa kamar kamar kost-kostan; memberitahu batas waktu penyewaan kamar kamar kost-kostan. Sedangkan pemilik kamar kost-kostan berhak mendapatkan uang sewa kamar kamar kost-kostan sesuai kesepakatan; menegur atau jika parah mengeluarkan penyewa apabila membuat kegaduhan atau keributan sehingga mengganggu penghuni kamar kost-kostan yang lain; mengatur dan bersikap baik kepada penyewa.

4) Tata Tertib Rumah Kost

Tata Tertib Kost Putri Ibu Maisaroh

- Setiap penghuni kost wajib menyerahkan foto copy KTP atau identitas diri yang sah dan masih berlaku minimal 2 lembar & menandatangani perjanjian tata tertib Rumah kost.
- Dilarang membawa tamu laki-laki baik itu teman, saudara atau keluarga kedalam kamar. Untuk tamu disediakan ruang tunggu di teras depan Kost & waktu bertamu sampai dengan pukul 22.00 WIB.
- Penghuni kost wajib mematuhi tata tertib yang berlaku di kost & di lingkungan warga sekitar serta menghormati sesama penghuni kost dengan :
 1. Tidak membunyikan musik/bernyanyi/berbicara terlalu keras
 2. Menjaga kebersihan kamar, kamar mandi, dapur, rumah kost & fasilitas umum lainnya. Dilarang meletakkan tumpukan barang-barang pribadi di area selain kamar masing-masing (teras, lorong kamar, ruang TV, ruang dapur & garasi

harus bersih dan rapi tanpa ada kardus/tumpukan barang pribadi penghuni kost).

3. Tidak meninggalkan piring/gelas kotor di bak cuci piring (harap segera dicuci setelah digunakan) & tidak meninggalkan rendaman cucian di tempat cuci baju.

- Pembayaran uang sewa kost ditetapkan di awal bulan. Apabila penyewa ingin memperpanjang/tidak harap mengkonfirmasi 1 minggu sebelumnya. Jika tidak ada konfirmasi diartikan bahwa penghuni kost telah memutuskan untuk keluar.
- Kamar hunian berlaku untuk 2 (dua) orang atau 3 (tiga) & tidak diperkenankan membawa tamu untuk menginap.
- Penghuni kamar harap mematikan peralatan listrik dan elektronik dalam kamar bila tidak digunakan & mematikan lampu kamar serta alat elektronik ketika meninggalkan kamar untuk mencegah terjadinya korslet.
- Pengelola tidak menyediakan tempat penitipan barang berharga. Keamanan/keselamatan barang berharga menjadi tanggung jawab penyewa. Demi keamanan penghuni kost, setiap keluar kamar hendaknya mengunci pintu kamar masing-masing.
- Dilarang membawa dan memelihara hewan/*pets*.
- Selalu mengunci pintu setiap masuk/keluar kostan (pintu depan & garasi motor).
- Para penghuni dilarang keras :
 1. Terlibat dalam segala jenis tindak kriminalitas : mencuri, membawa/menyimpan /memakai/mengedarkan obat-obatan narkotika, *psychotropica* dll.
 2. Membuat keributan atau kegaduhan yang mengganggu kenyamanan penghuni kost lainnya.

3. Merokok, berjudi dan mabuk-mabukan serta mengonsumsi segala jenis minuman keras.
 4. Membuat perubahan kamar tanpa se-ijin pemilik. Dilarang menempel poster/stiker, paku memaku atau mencoret-coret/mengecat tembok.
- Ketika masa sewa kost berakhir, penghuni kost wajib meninggalkan kamar dalam keadaan rapi & bersih, inventaris kamar dalam keadaan baik & lengkap serta tidak meninggalkan barang-barang apapun selain inventaris kamar asli di Kost Putri Delima.
 - Apabila penghuni kost melanggar tata tertib rumah kost, maka penghuni dapat dikeluarkan sewaktu-waktu tanpa pengembalian uang kost.

B. Temuan Penelitian

Dalam dunia usaha, tantangan dan problematika adalah hal yang biasa, tidak terkecuali di Af'dzol Bakery. Adapun temuan penelitian yang pernah dihadapi adalah:

1. Af'dzol Bakery

- a. Konsumen/ pemesan apabila memesan barang biasanya akan langsung pergi ke toko, namun ada juga yang pesan cukup lewat telpon dengan menyebutkan nama pemesan, alamat pemesan, nomer telepon, tempat pengiriman dan menyebutkan kriteria-kriteria barang pesanan, tapi hanya yang khusus saja, karena untuk menghindari konsumen yang usil.

- b. Dengan memberikan uang muka (*down payment*) sebesar 50% dan sisanya dibayarkan pada saat pelaksanaan atau pengambilan. kemudian menyebutkan kriteria barang yang akan dipesan dan kapan waktu pelaksanaannya apakah pesannya diambil langsung ke toko ataukah diantar, tiba-tiba si pembeli membatalkan pesannya (tidak jadi memesan), baik uang muka (*down payment*) yang diberikan tadi belum sama sekali dipergunakan oleh penjual untuk membelanjakan barang ataupun sudah dibelanjakan maka pembeli tidak dapat meminta kembali uang muka (*down payment*) tersebut. Jadi bagaimana status uang muka (*down payment*) tersebut?
- c. Kebijakan dari penjual, apabila terjadi pembatalan pesanan maka pesanan bisa dialihkan. Artinya dengan tawaran bisa dimintai barang lain ataupun dipergunakan untuk pesanan yang akan datang sehingga uang muka tidak hangus namun tetap tidak dapat dikembalikan kepada pembeli.

2. Kost milik ibu Siti Maisaroh

- a. Terjadinya akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa, terjadi dengan proses yang sangat sederhana sekali berawal dengan ijab qabul yang hanya mengucapkan (*sighat*) seperti berikut ini, penyewa : “pak / buk mau kost”, lalu yang menyewakan menjawab: “iya, 100.000 sebulan”. Ada juga yang menggunakan bahasa Indonesia, bahasa jawa kasar, dan bahasa jawa halus. Tergantung daerah asal penyewa kamar kost.

- b. Akibat dari sederhananya 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, hal ini sebetulnya sudah menjadi peraturan kost. Karena pada umumnya pengelola kost seperti itu adanya.
- c. Dalam hal ini pihak yang menyewakan kamar (kost) mempunyai alasan pembayaran penuh tersebut sebagai pembayaran jasa penitipan barang, karena selama libur barang-barang mahasiswa masih berada di kamar (kost) meskipun tidak di tempati.
- d. Selain itu, dalam praktek penyewaan kamar kost-kostan, penyewa mendatangi rumah-rumah yang menyewakan kamar kamar kost-kostan dan bertanya kepada pemilik kamar kost-kostan mengenai sewa kamar kamar kost-kostan. Apabila penyewa telah cocok dengan harga yang ditawarkan pemilik kamar kost-kostan untuk penyewaan kamar-kamar kost-kostan, maka penyewa membayar sebagian dari total harga sewa kamar atau uang muka sebagai tanda bukti kesungguhan menyewa kamar kamar kost-kostan. Uang muka yang diberikan bertujuan agar kamar yang disewa tidak disewakan kepada orang lain oleh pemilik kamar kost-kostan. Kemudian sisa pembayaran sewa kamar akan dilunaskan kemudian hari ketika akan ditempati. Namun, apabila ada penyewa yang telah membayar uang muka, kemudian ingin membatalkan penyewaan kamar tersebut.

Maka dari pihak pemilik kamar kost-kostan, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, hangus, atau menjadi milik pemilik kamar kost-kostan.