

BAB III

PELAKSANAAN PRAKTIK 'URBUN DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI KOSAN TASABA TAMANSARI KOTA BANDUNG

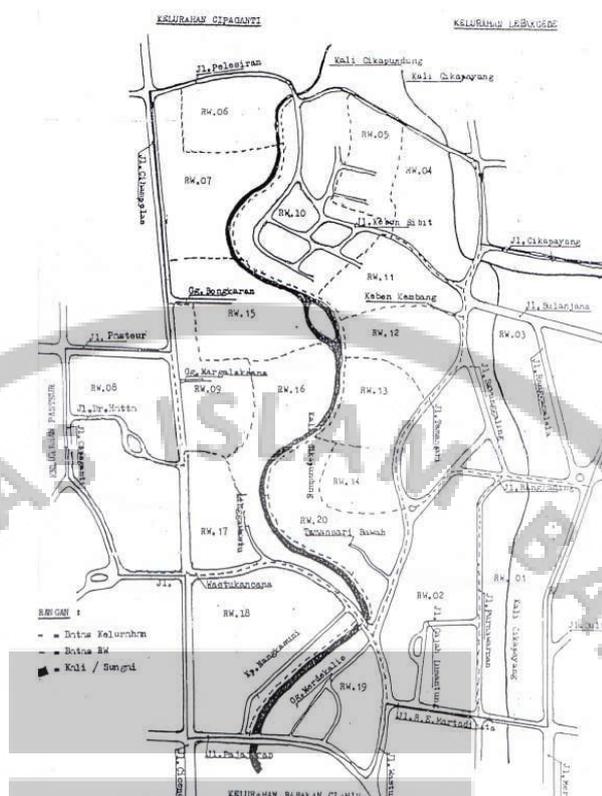
A. Gambaran Umum Kelurahan Tamansari Kota Bandung

Tamansari adalah salah sebuah jalan atau daerah yang berada di kota Bandung. Daerah ini cukup dikenal di kalangan masyarakat Bandung dan merupakan salah satu saksi sejarah dari berdirinya Kota Bandung.

1. Letak Geografis

Luas wilayah kelurahan Tamansari sebesar 142,5 Ha, dengan batas-batas administrasi, sebagai berikut :

- a. Sebelah utara: Berbatasan dengan kelurahan Lebak Siliwangi Kecamatan Coblong.
- b. Sebelah selatan: Berbatasan dengan kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung.
- c. Sebelah timur: Berbatasan dengan Kelurahan Citarum Kecamatan Bandung Wetan
- d. Sebelah barat: Berbatasan dengan Kelurahan Cipaganti Kecamatan Coblong.



Sumber: Laporan Forum Gelar Kota Pemukiman Tamansari 2001

Gambar 3. 1 Peta Kelurahan Tamansari

Tabel 3. 1 Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Bandung Wetan Tahun 2018

No	Kelurahan	Luas (km ²)	Persentase
1.	Tamansari	166	30,07
2.	Citarum	186	33,69
3.	Cihapit	200	36,23
Kecamatan Bandung Wetan		552	100

Sumber : BPS Kecamatan Bandung wetan dalam angka 2019

Tabel 3. 2 Jarak Antar Kelurahan, Ke Kecamatan Bandung Wetan Dan Ke Pemerintahan Kota Bandung Tahun 2018

No	Dari	Ke (Km.)				
		Kel. Tamansari	Kel. Citarum	Kel. Cihapit	Kec. Bandung Wetan	Pemkot Bandung
1.	Kelurahan Tamansari	-	2,00	2,70	0,55	1,60
2.	Kel. Citarum	2,00	-	1,20	1,90	2,20
3.	Kel. Cihapit	2,70	1,20	-	2,40	1,60
4.	Kec. Bandung Wetan	0,55	1,90	2,40	-	2,90
5.	Pemkot Bandung	1,60	2,20	1,60	2,90	-

Sumber : BPS Kecamatan Bandung wetan dalam angka 2019

2. Kondisi Geologi

Kondisi Geologi pada Kelurahan Tamansari termasuk pada formasi Cikapundung karena berdekatan langsung dengan Sungai Cikapundung, dimana dengan memiliki formasi Cikapundung tersebut maka karakteristik batuanannya sebagian besar tidak memiliki daya dukung lahan yang stabil sehingga cenderung dapat memiliki bahaya erosi, yang dapat membahayakan lingkungan serta masyarakatnya.

3. Wilayah Administratif

Tabel 3. 3 Jumlah RW dan RT Menurut Kelurahan di Kecamatan Bandung wetan 2018

No.	Kelurahan (1)	RW (2)	RT (3)
1.	Tamansari	20	115
2.	Citarum	8	36
3.	Cihapit	8	46
Kecamatan Bandung Wetan		36	197

Sumber: BPS Kecamatan Bandung Wetan Dalam Angka 2019

4. Kependudukan

Tabel 3. 4 Jumlah Penduduk dan Rasio Jenis Kelamin Menurut Kelurahan di Kecamatan Bandung Wetan 2018

No.	Kelurahan (1)	Jenis Kelamin			Rasio Jenis Kelamin (5)
		Laki-laki (2)	Perempuan (3)	Jumlah (4)	
		(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Tamansari	12.664	13.605	26.269	93.08
2.	Citarum	3.377	2.491	4.616	135.56
3.	Cihapit	2.125	3.708	7.085	57.30
Kecamatan Bandung Wetan		18.166	19.804	37.970	91.72

Sumber: BPS Kecamatan Bandung Wetan Dalam Angka 2019

B. Gambaran Umum Tentang Kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung

Kosan Tasaba merupakan kos kosan yang terletak di kelurahan Tamansari No. 24 Rt 05 Rw 20 Kecamatan Bandung Wetan Kota Bandung. Lokasinya sangat strategis dengan pusat pendidikan sehingga banyak para pelajar yang datang dari luar daerah untuk mencari tempat tinggal sementara untuk menempuh pendidikannya. Adapun pemilik kosan Tasaba ini adalah bapak Deden Achmad Zaelani, dan pengelolanya Dewi Nurul Fauziah.

Rumah ini didirikan pada tahun 1960 dan resmi dijadikan kos-kosan pada tahun 1985 dengan 3 kamar kos. Namun seiring berkembangnya zaman, kosan Tasaba saat ini memiliki 14 kamar yang disewakan dengan luas kamar rata rata 3 x 2,5 m². Harga perkamarnya pun bermacam-macam sesuai dengan tingkatan lantai dan luas kamarnya, adapun harga kamar saat ini yang berada di lantai 1 Rp. 8.500.000, lantai 2 Rp. 7.000.000 dan lantai 3 Rp. 6.500.000 pertahun, dengan fasilitas secara umum yaitu kasur, lemari, ruang tv dan kulkas untuk bersama.⁶⁵

C. Pelaksanaan Praktik ‘Urbun Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung

Seiring berkembangnya zaman, banyak pelajar yang menempuh pendidikan tidak hanya datang dari kota-kota pusat pendidikan, akan tetapi datang dari berbagai daerah. Hal ini, biasanya masyarakat yang bertempat tinggal disekitar daerah pusat pendidikan menggunakan kesempatannya untuk usaha yaitu dengan menyewakan tempat tinggal sementara atau biasa disebut dengan kamar kos. Dalam penyewaan kamar kos ada beberapa

⁶⁵ Dewi Nurul Fauziah, (2020, April 23). Gambaran Umum Kosan Tasaba. (Krispiyani, Interviewer)

sistem peyewaannya ada yang perbulan, persemester, dan pertahun. Adapun kosan Tasaba menerapkan penyewaan kamar kos dengan jangka waktu satu tahun atau tahunan.

1. Akad sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba

Akad sewa menyewa kamar kos yang dilakukan oleh pemilik kosan Tasaba dan penyewa kamar kos dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika melakukan *ijab* dan *qabul* adalah bahasa indonesia, dimaksudkan agar kedua belah pihak saling memahami maksud yang disampaikan, hal ini juga dikarenakan penyewa datang dari luar kota dan berbagai daerah lainnya.

2. Pembayaran sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba menggunakan uang muka

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa kamar kos, pemilik kosan Tasaba menerapkan pembayaran uang muka kepada penyewa sebagai tanda bukti jadi dalam penyewaan kamar kos agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi semua biaya penyewaan kamar kos. Uang muka dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dengan pemilik kamar kos untuk melanjutkan sewa menyewa kamar kos tersebut.

Berdasarkan hasil keterangan wawancara dengan pemilik kamar kos-kosan Tasaba, sewa menyewa kamar kos bukan hal yang tabu lagi, apalagi mengenai sistemnya yang mana sebagian dari kalangan masyarakat menerapkan adanya pembayaran sewa dengan

menggunakan uang muka Hal ini sesuai hasil wawancara penulis dengan pemilik kosan:

“Sistem sewa kamar kos disini adalah pertahun. Harga kamarnya yang dilantai 1 Rp. 8.500.000, lantai 2 Rp. 7.000.000 dan lantai 3 Rp. 6.500.000, harga tersebut sudah termasuk dengan biaya listrik dan air, dan tidak termasuk dengan iuran wajib tahunan yang disepakati. Fasilitasnya seperti kasur dan kulkas yang dapat digunakan bersama. Untuk tahun ini, setiap kamar sudah disediakan kasur, kecuali penyewa kamar dari tahun sebelumnya tidak disediakan. Tetapi jika penyewa yang lama tidak melanjutkan, dan akan ditempati oleh penyewa yang baru maka akan disediakan kasur. Uang muka yang dibayarkan dipatok minimal Rp. 500.000 sebagai tanda jadi sewa kamar kos. Dan apabila uang muka sudah dibayarkan kemudia calon penyewa tidak jadi menyewa atau membatalkannya maka, uang akan hangus atau tidak bisa di kembalikan. Jika ada biaya tambahaan selama sewa kamar kos, hal itu sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama sebelum penempatan kamar”.⁶⁶

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa sistem pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka pertahun. Adapun uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan dipatok minimal dengan biaya sewa Rp. 500.000. Apabila uang muka sudah dibayarkan kemudia calon penyewa tidak jadi menyewa atau membatalkannya, maka uang akan hangus atau tidak bisa di kembalikan dan akan menjadi pemilik kosan.

Adapula pendapat penyewa kamar kos Tasaba tentang pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos, diantaranya sebagai berikut:

Mala Ukhuwana mengatakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan penerapan uang muka dalam sewa kamar kos karena sebagai bukti tanda jadi sewa agar pemilik kos tidak menawarkan kepada orang lain. Tetapi dengan adanya penerapan

⁶⁶ Wawancara dengan Dewi Nurul Fauziah, Pemilik Kosan Tasaba, Bandung tanggal 23 April 2020

uang muka yang tidak kembali apabila menyewa membatalkan sewa, saya sedikit keberatan dengan hal itu. Setidaknya tidak hangus 100% mungkin 50% saja, tetapi mungkin dari pihak pemilik kosan menjadikan uang muka tersebut sebagai biaya kompensasi untuk waktu menunggu dan kehilangan kesempatan dari calon penyewa yang lain karena sudah ada uang muka dari penyewa yang pertama.⁶⁷

Epi mengatakan dalam wawancara:

*“Saya setuju dengan adanya penerapan uang muka dalam sewa kamar kos, karena sebagai tanda keseriusan untuk menyewa, dan untuk uang muka yang tidak bisa dikembalikan saya bersedia jika dibawah Rp. 500.000 tetapi jika uang muka setengah dari harga sewa kosan saya tidak setuju”.*⁶⁸

Azmi mengatakan dalam wawancara:

*“Saya setuju adanya uang muka dan untuk uang muka yang tidak kembali itu menurut saya resiko calon penyewa karena sudah ada perjanjian tetapi tetap membatalkan”.*⁶⁹

Berdasarkan hasil bebarapa wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa penyewa kamar kos Tasaba setuju dengan adanya penerapan uang muka sebagai tanda keseriusan dalam sewa kamar kos. Dan untuk tidak kembalinya uang muka jika membatalkan sewa, ada penyewa yang kurang setuju jika hangus sepenuhnya, adapula yang menyetujui hal tersebut karena merupakan resiko calon penyewa karena sudah ada perjanjian diawal.

3. Kwitansi Pembayaran Uang Muka

Dalam pembayaran uang muka sewa, pemilik kosan Tasaba memberikan kwitansi pembayaran uang muka sebagai alat bukti

⁶⁷ Wawancara dengan Mala Ukhuwana, Penyewa Kamar Kos Tasaba, Bandung tanggal 06 Juni 2020

⁶⁸ Wawancara dengan Epi, Penyewa Kamar Kos Tasaba, Bandung tanggal 06 Juni 2020

⁶⁹ Wawancara dengan Azmi, Penyewa Kamar Kos Tasaba, Bandung tanggal 06 Juni 2020

telah membayar sebagian dari harga sewa, dan kekurangannya dapat dibayar jika penyewa akan menempati kamar tersebut. Kwitansi diberikan kepada penyewa tidak hanya pada saat pembayaran uang muka saja, tetapi pemilik juga memberikannya pada saat penyewa membayar keseluruhan biaya sewa. Hal ini sebagai bukti sudah melunasi pembayaran sewa selama setahun.

