

**PRAKTIK PENENTUAN HARGA SEWA-MENYEWA STAN
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus Di Stan Jl. Pala Lampung Utara)**

SKRIPSI

Oleh:
DIAH PARAMITA
1921030415



Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1444 H/2023M**

**PRAKTIK PENENTUAN HARGA SEWA-MENYEWA STAN
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus Di Stan Jl. Pala Lampung Utara)**

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Ilmu Syariah

Oleh:
DIAH PARAMITA
1921030415



Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag.,M.Kom.I.
Pembimbing II : Dharmayani, S.H.I.,M.Sy.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1444 H/2023 M**

ABSTRAK

Sewa-menyewa atau ijarah adalah salah satu kerjasama dimana pihak yang satu mengikatkan untuk suatu manfaat berupa barang atau jasa kepada pihak lain dengan jangka waktu yang sudah disepakati. Dalam hal ini di Jl. Pala telah terjadi praktik sewa-menyewa stan jualan yang dimana dalam praktiknya di awal akad pemilik memberikan harga sewa sebesar Rp. 500.000,- perbulan tidak termasuk listrik dan air tetapi pada saat ditengah berjalannya masa sewa pemilik meminta tambahan harga sebesar Rp.100.000,- disetiap bulannya pada saat penambahan harga sewa ini pemilik tidak memberikan alasan yang jelas sehingga hal ini membuat para penyewa merasa keberatan dengan tambahan harga sewa stan jualan tersebut dan penyewa merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan akad awal.

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah *pertama*, Bagaimana praktik penentuan harga sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara? *Kedua*, Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik penentuan harga sewa-menyewa stan jualan di Jl. Pala Lampung Utara?. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik penentuan harga sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara, untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dalam praktik penentuan harga sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang di lakukan di Jl. Pala Lampung Utara dan melakukan deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data yaitu melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Pengolahan data melalui tahapan editing dan systematizing. Dalam menganalisis data digunakan metode kualitatif menggunakan pendekatan induktif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dalam praktik sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara ini tidak sesuai dalam hukum Islam karena adanya beberapa syarat yang tidak sesuai dengan akad awal, maka dari itu peneliti menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa ini bertentangan dengan hukum ekonomi syariah. Namun, dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap syarat dan metode penentuan harga tidak sesuai dengan hukum yang telah ditetapkan, dimana terdapat ketidakjelasan (*gharar*) yang dikarenakan adanya tambahan biaya yang tidak sesuai dengan akad awal sehingga hal tersebut membuat salah satu pihak merasa terpaksa dan dirugikan.

Kata Kunci: *Harga, Sewa-Menyewa, Hukum Ekonomi Syariah*

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Diah Paramita
NPM : 1921030415
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Stan Jl. Pala Lampung Utara)** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun sandaran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.
Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 04 April 2023
Penulis,



Diah Paramita
NPM. 1921030415



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Letkol H. Endro Suratnini Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa
Stan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi
Syariah (Studi Kasus Di Stan Jl. Pala
Lampung Utara)**

Nama Mahasiswa : **Diah Paramita**

NPM : **1921030415**

Prodi : **Hukum Ekonomi Syariah**

Fakultas : **Syariah**

MENYETUJUI

**Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang
Munaqosyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung**

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Relit Nur Edh, S.Ag.,M.Kom.I. **Dharmayani, S.H.I.,M.Sy.**
NIP. 196901051998031003 **NIP. -**

Mengetahui
Ketua Prodi Mu'amalah

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807255009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp. (0721) 703289

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul **Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Stan Jl. Pala Lampung Utara)** disusun oleh Diah Paramita NPM: 1921030415, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam sidang Munaqosah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/ Tanggal: Selasa, 27 Juni 2023.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Marwin, S.H., M.H.

(.....)

Sekretaris Sidang : Nurasari, S.H., M.H.

(.....)

Penguji I : Agustina Nurhayati, S.Ag., M.H.

(.....)

Penguji II : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I.

(.....)

Penguji III : Dharmayani, S.H.I., M.Sy.

(.....)



Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Efa Rofiqah Nur, M.H.
NIP. 196908081993032002

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

(Q.S. An-Nisa [4]: 29).



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

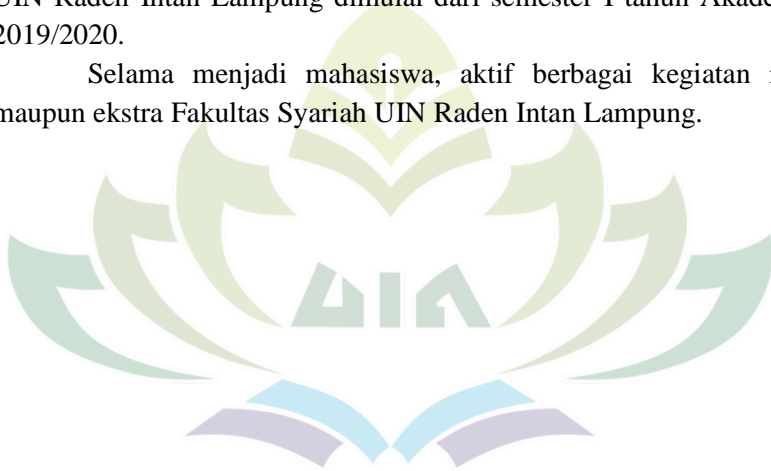
Dengan segala kerendahan hati mengucapkan Alhamdulillah dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT untuk segala nikmat dan kekuatan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, sehingga dengan rahmat-Nya karya ini dapat diselesaikan. Skripsi ini peneliti persembahkan sebagai tanda cinta kasih, tanggung jawab dan hormat tak terhingga kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Sabar Suyanto dan Ibunda Leni Marlina yang telah merawat ku, membesarkanku serta mendidikku dengan penuh cinta dan kasih sayang, menyekolahkanku, berjuang untuk keberhasilanku, mendoakanku dan selalu sabar memberikan motivasi supaya aku tetap semangat. Berkat pengorbanan, jerih payah dan motivasi yang selalu diberikan membuatku terus bersemangat untuk menyelesaikan skripsi ini sampai akhir dan semoga Allah selalu mengabulkan doa-doa dan memuliakan kalian berdua di dunia dan akhirat kelak.
Aamiin Yarobbal Alamin.
2. Adikku tercinta Arya Pambudi terimakasih atas segala doa dukungan dan kasih sayang.
3. Seluruh keluargaku, terimakasih atas segala doa dukungan dan kasih sayang.
4. Tak lupa juga kepada teman-temanku terimakasih atas kasih sayang kalian selama ini.

RIWAYAT HIDUP

Diah Paramita, dilahirkan di Kotabumi pada tanggal 28 September 2001, anak pertama dari pasangan Bapak Sabar Suyanto dan Ibu Leni Marlina. Pendidikan dimulai dari Taman Kanak-kanak (TK) Islam Ibnurusyd dan selesai pada tahun 2007, kemudian melanjutkan pendidikan Sekolah Dasar (SD) Negeri 02 Kelapa tujuh dan selesai pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pendidikan di Madrasah Tsanawiyah (MTS) Negeri 01 Kotabumi dan selesai pada tahun 2016, kemudian melanjutkan di Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Negeri 01 Kotabumi dan diselesaikan pada tahun 2019 dan mengikuti pendidikan tingkat perguruan tinggi pada fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung dimulai dari semester I tahun Akademik 2019/2020.

Selama menjadi mahasiswa, aktif berbagai kegiatan intra maupun ekstra Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb.

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tiada kata yang pantas diucapkan selain ucapan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayahnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan karya ilmiah skripsi ini dengan berjudul **Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Stan Jl. Pala Lampung Utara)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana (S1) dalam bidang ilmu Syariah (S.H.).

Dalam proses penulisan skripsi ini, tentu saja tidak merupakan hasil usaha sendiri, banyak sekali menerima motivasi bantuan pemikiran, material dan moril dan partisipasi dari berbagai pihak, oleh karena itu tidak lupa dihanturkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaludin, M.Ag., Ph.D., Selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
3. Bapak Khoirudin, M.S.I. Selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), dan Ibu Susi Nur Kholidah, M.H., Selaku Sekertaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I sebagai pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis dengan penuh rasa tanggung jawab dan ikhlas selama penyusunan skripsi ini sehingga terselesaikannya skripsi ini.

5. Ibu Dharmayani, S.H.I.,M.Sy. sebagai pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi.
6. Bapak dan Ibu dosen staf karyawan fakultas syariah yang telah mendidik, memberikan waktu dan layanannya dengan tulus dan ikhlas selama menuntut ilmu di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
7. Teman-teman seperjuangan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah 2019 khususnya kelas Muamalah H yang selalu menjadi tempat berbagi selama menempuh pendidikan.
8. Terimakasih kepada sahabat-sahabatku Janiah, Maya Oktavia, Herwana Aprilia Ghayanthi, Risma Noprianti, Dita Safitri, Bela Junisah Putri, Aminah, Riska Afrianti, Aliya Miranda dan Tim Skutt yang telah menemani, memberi semangat serta mendukung peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini.
9. Terimakasih kepada sahabat-sahabatku Qotrun Nada, Diajeng Sekaratu Galuh Aska, Dian Eka Putri, Ilham Pandu Al Fajar, Noval Algivari yang telah menemani, mendengarkan keluh kesahku dan memberi semangat serta mendukung peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini.
10. Terimakasih untuk teman-teman PPS yang telah memberikan dukungan kepadaku.
11. Terimakasih untuk teman-teman KKN yang telah memberikan pengalaman baru dan memberi dukungan kepadaku dalam menyelesaikan penelitian ini

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua yang memberikan bantuan bimbingan serta kontribusi sekaligus sebagai cacatan amal ibadah dari Allah Swt.
Aamiin Ya Robbal Alamin.
Wasalamualaikum wr.wb.

Bandar Lampung, 04 April 2023
Penulis

Diah Paramita
NPM.1921030415

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus dan Sub Fokus Masalah.....	6
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Masalah.....	6
F. Manfaat Penelitian	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	7
H. Metode Penelitian	10
I. Sistematika Pembahasan	15
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Sistem Penentuan Harga Sewa	17
1. Pengertian Harga.....	17
2. Dasar Hukum Harga	18
3. Faktor-faktor Penentuan Harga	21
4. Tujuan Penentuan Harga.....	21
5. Metode Penentuan Harga	23
6. Penentuan Harga Dalam Islam.....	27
B. Sewa-Menyewa.....	31
1. Pengertian Sewa- Menyewa.....	31
2. Dasar Hukum Sewa.....	34

3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa.....	38
4. Macam-macam Sewa Menyewa.....	44
5. Hukum sewa menyewa	47
6. Harga dan Jangka Waktu Ijarah	47
7. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa.....	47
8. Pembayaran Upah dan Sewa	49
9. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	49

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	53
1. Sejarah Singkat Berdirinya Stan di Jl. Pala Lampung Utara	53
2. Lokasi Stan Jualan Jl. Pala Lampung Utara	53
B. Penentuan Harga Sewa Stan di Jl. Pala Lampung Utara	55
1. Sistem Sewa-Menyewa Stan di Jalan Pala Lampung Utara	55
2. Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Jl. Pala Lampung Utara	55

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Analisis Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Studi Kasus Di Stan Jl. Pala Lampung Utara	59
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Penentuan Harga Sewa-Meyewa Stan Studi Kasus Di Stan Jl. Pala Lampung Utara	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	65
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Letak Stan.....	54
---------------------------	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Dalam Penegasan terhadap istilah judul setiap penelitian sangat diperlukan, hal ini bertujuan untuk menghindari kesalah pahaman dan kekeliruan di dalam memahami maksud suatu judul. Adapun judul penelitian ini adalah **Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Jl. Pala Lampung Utara.** Adapun uraian dari istilah-istilah tersebut diatas adalah sebagai berikut:

1. Praktik menurut kamus besar bahasa indonesia (KBBI) ialah pelaksanaan kegiatan secara nyata.¹
2. Penentuan Harga adalah perbuatan menetapkan untuk menentukan nilai suatu barang yang dilakukan pemilik usaha terhadap barang yang disewakan.²
3. Sewa-menyewa adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, dan berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dan dengan bayaran yang diketahui.³
4. Stan merupakan tempat yang digunakan untuk memamerkan atau menjual suatu produk.⁴

¹ Meity Taqdir Qodratilah, "*Kamus Bahasa Indonesia Untuk Pelajar*", (Jakarta: Badan Pengembangan Dan Pembinaan Bahasa, 2011), 425.

² Departemen Pendidikan Nasional, "*Kamus Besar Bahasa Indonesia*", (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 1232.

³ Saleh Al-Fauzan, "*Fiqih Sehari-Hari*", (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 482.

⁴ Pusat Bahasa, "*Kamus Besar Bahasa Indonesia*," <https://kbbi.web.id/stan>.

5. Perspektif dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai sudut pandang atau pandangan.⁵ Hukum Ekonomi Syariah adalah ilmu hukum Islam yang menganalisis, menjelaskan, dan merumuskan permasalahan terkait hukum bisnis syariah.⁶ Jadi berdasarkan penjelasan diatas perspektif hukum ekonomi syariah adalah pandangan ilmu hukum Islam yang menganalisis atau merumuskan suatu masalah terkait hukum bisnis.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa maksud dari judul skripsi ini adalah meninjau pandangan hukum ekonomi syariah mengenai penetapan harga sewa-menyewa stan dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

B. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial, yaitu harus saling memuaskan kebutuhan hidup. Hubungan interpersonal sebagai eksistensi sosial disebut mu'amalah. Mu'amalah adalah aturan hukum Allah yang mengatur manusia dalam urusan dunia dalam interaksi sosial. Manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain dan selalu terlibat dalam akad atau hubungan mu'amalah. Salah satu akad mu'amalah yang sering dilakukan masyarakat adalah sewa.

Sewa-menyewa merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh masyarakat. Hal ini terjadi karena adanya peluang bisnis yang besar, sehingga dapat membantu perekonomian masyarakat. Sewa-menyewa dapat dilakukan dengan memanfaatkan sebagian barang atau jasa dengan ketentuan yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan.

⁵ Dapertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005). 864.

⁶ Ahmad Roriq, *Fiqh Kontekstual: Dari Normatif Ke Pemaknaan Sosial* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 153.

Dalam islam sewa-menyewa disebut sebagai *ijarah*. Ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.⁷ Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah atau imbalan sewa, tanpa diikuti dengan denan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁸ Menurut kompilasi hukum ekonomi syariah, *ijarah* yaitu sewa barang dengan jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Jadi, sewa-menyewa adalah menyerahkan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk digunakan manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dengan orang yang menyewakan.

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjr*, sedangkan orang yang menyewakan disebut *musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrab*.⁹

Sewa-menyewa memiliki ketentuan hukum, yaitu rukun dan syarat sewa-menyewa terjadi apabila akad sewa sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan (*mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang atau objek (*ma'jur 'alaih*) kepada pihak penyewa (*mus'tajir*) dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewa.¹⁰

⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Cet, Ke-1, (Jakarta: Kencana, 2012), 245.

⁸ M Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999), 155.

⁹ Suhwardi k. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet, Ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 156.

¹⁰ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2015), 134.

Adapun dasar hukum sewa-menyewa properti atau aset terdapat dalam Q.S. At-Thalaq (65): 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم
فَسَتْرُضِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ۗ

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (Q.S. At-Thalaq [65]: 6).

Berdasarkan ayat tersebut dasar hukum sewa-menyewa yaitu dibolehkan atau *mubah* sesuai peraturan yang ada didalam hukum Islam. Sewa-menyewa yaitu perjanjian atau kesepakatan yang harus dibayar oleh penyewa atau memberikan imbalan dari barang atau benda yang dimiliki pemilik barang yang dipinjamkan. Sewa-menyewa salah satunya yaitu tolong menolong kepada orang yang membutuhkan.¹¹

Allah memerintahkan kita untuk hidup di dunia ini dan saling membantu sesama manusia. Sewa-menyewa adalah salah satu cara manusia mencari nafkah, karena sewa-

¹¹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Bogor: Prenada Media , 2003), 216.

menyewa membutuhkan sesuatu namun tidak untuk dimiliki seutuhnya atau jasa dan orang yang membutuhkan uang atau upah yang kedua pihak tersebut saling ridha atau ikhlas dari dalam hati. Kedua belah pihak secara otomatis saling membantu.

Dilihat dari segi usaha bisnis, usaha sewa menyewa stan jualan sangat diminati oleh pemilik stan selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa menjadi ladang bisnis yang menjanjikan. Di dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik stan, yaitu penyewa membayarkan sejumlah uang kepada pemilik stan sebagai imbalan atas manfaat stan yang ditempati oleh penyewa.

Pokok masalah penelitian disini adalah penentuan harga sewa stan di Jl. Pala Lampung Utara, terjadi tambahan harga sewa stan secara sepihak, di akad awal pemilik memberikan harga sewa stan sebesar Rp. 500.000,- perbulan. Namun, dipertengahan masa sewa terjadi pemilik meminta tambahan sebesar Rp. 100.000,- perbulan tambahan tersebut sebelumnya tidak ada di akad awal. Dengan demikian, pemilik tidak memberikan alasan yang jelas untuk tambahan harga ini yang mengakibatkan penyewa merasa keberatan dan terpaksa atas tambahan harga tersebut. Sehingga mau tidak mau penyewa harus membayar tambahan harga tersebut agar tidak kehilangan pelanggan.

Dalam praktik sewa-menyewa perlu memperhatikan sebelum membuat suatu perjanjian karena perjanjian itu harus disepakati bersama antara pemilik stan dan penyewa. Pada dasarnya sewa- menyewa adalah saah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad untuk meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan dalam agama.¹²

¹² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 30.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis termotivasi untuk meneliti masalah tersebut dengan judul “Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Stand Jl. Pala Lampung Utara)”.

C. Fokus dan Sub Fokus Masalah

1. Fokus penelitian

Fokus dari penelitian ini adalah mengenai praktik penentuan harga sewa-menyewa stan dalam Hukum Ekonomi Syariah di Jl. Pala Lampung Utara.

2. Sub fokus penelitian

Sub fokus penelitian ini adalah tentang praktik penentuan harga sewa-menyewa stan dan perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik penentuan harga sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara, sistem penentuan harga sewa yang terdapat tambahan harga.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan batasan masalah diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik penentuan harga sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik penentuan harga sewa-menyewa stan Studi Di Stand Jl. Pala Lampung Utara?

E. Tujuan Masalah

Dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan tujuan penelitian agar dapat memahami maksud dan tujuan dari

masalah ini. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik penentuan harga sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dalam praktik penentuan harga sewa-menyewa stan Studi Kasus Di stan Jl. Pala Lampung Utara?

F. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan serta wawasan mengenai praktik penentuan harga sewa-menyewa stan dalam tinjauan hukum ekonomi syariah studi kasus di Jl. Pala Lampung Utara.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan serta memberi masukan dalam mengevaluasi penentuan harga sewa-menyewa stan agar tetap berada dalam ketentuan dan peraturan yang berlaku.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

1. Skripsi yang diteliti oleh Ahmad Zaini Fahmi (Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang 2018). Skripsi yang berjudul “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Prktik Sewa-Meyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra Ma’had Sunan Ampel Al’aly”.¹³

¹³ Ahmad Zaini Fahmi, *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Prktik Sewa-Meyewa Stand Food Court Di Kantin Putra Ma’had Sunan Ampel Al’aly*. Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2018.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, sistem penyewaan disini terdiri dari pihak pertama yaitu pihak pusat pengembangan bisnis kemudian memberikan *stand* tersebut kepada pihak kedua yaitu pihak unit diperbolehkan dan telah mendapatkan izin dari pihak pertama untuk menyewakan *stand* tersebut kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi dari pada penyewaan kepada pihak pertama.

Persamaan skripsi ini dengan yang peneliti teliti adalah mengenai sewa-menyewa *stand* jualan dalam tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah. Metode yang digunakan sama-sama menggunakan metode kualitatif. Perbedaannya adalah pada pembahasan dimana skripsi ini membahas tentang sistem penyewaan yang terdiri dari dua pihak sedangkan penelitian yang peneliti bahas adalah tentang penentuan harga sewa-menyewa stan yang terdapat tambahan biaya.

2. Skripsi yang diteliti oleh Adelia (fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung 2020). Skripsi yang berjudul “Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung”.¹⁴

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan penetapan harga sewa rumah kos yang ditetapkan pemilik memiliki beberapa pertimbangan yang menjadi dasar adanya perbedaan harga antara penyewa lama dan penyewa baru yaitu berdasarkan tingkat ekonomi keluarga, biaya kuliah, pertimbangan jarak rumah kos dengan tempat kuliah, negosiasi pemilik kos dengan penyewa. Tidak fasilitas tambahan yang dijanjikan pemilik pada awal perjanjian. Hal ini menimbulkan ketidakadilan bagi

¹⁴ Andela, *Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra Di Sukarame, Bandar Lampung*. Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2020.

penyewa baru dikarenakan mereka harus membayar harga sewa lebih tinggi sedangkan fasilitas yang mereka terima sama dengan fasilitas penyewa lama. Selisih masuk antara penyewa lama dan baru tidak ada karena antar penyewa masuk ditahun yang sama. Praktik sewa menyewa ini juga belum sah karena belum terpenuhinya salah satu syarat sewa menyewa yaitu upah sewa (ujrah) yang tidak sesuai dengan hukum Islam karena adanya unsur *Gharar* (ketidakjelasan harga) karena dalam penetapan harga tidak merata terhadap semua penyewa sehingga sewa menyewa menjadi batal.

Persamaan skripsi ini dengan yang peneliti bahas adalah mengenai penentuan harga sewa-menyewa. Metode yang digunakan juga sama-sama menggunakan metode kualitatif. Perbedaannya terkait dengan objek penelitian yang peneliti bahas yakni sewa-menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara.

3. Skripsi yang diteliti oleh Cici Eka Saputri (Fakultas Syariah IAIN Metro 2017). Skripsi yang berjudul Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Study Kasus di Desa Taman Cari Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur.¹⁵

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan adalah bahwa praktek sewa menyewa yang dilakukan oleh Bapak Timbul dengan Bapak Wahyono yaitu dengan adanya kesepakatan keharusan untuk mengembalikan uang sewanya dan tidak adanya kejelasan pada waktu sewa tersebut. Maka ditinjau dari kompilasi hukum ekonomi syariah pada pasal 297 akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Pada dasarnya mengenai keharusan untuk mengembalikan

¹⁵ Cici Eka Saputri , *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Stud Kasus Di Desa Taman Cari Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur*. Skripsi IAIN Metro, 2017.

uang sewanya dan ketidakpastian masa waktu sewa tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat antara kedua belah pihak.

Persamaan skripsi ini dengan yang peneliti bahas adalah mengenai akad sewa-menyewa dan tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah. Metode yang digunakan sama-sama menggunakan metode kualitatif. Perbedaannya terkait dengan objek penelitian dan kasus permasalahan tentang perjanjian sewa-menyewa lahan sedangkan penelitian yang peneliti bahas adalah tentang penentuan harga sewa-menyewa stan.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu proses atau prosedur yang sistematis berdasarkan prinsip dan teknik ilmiah yang dipakai oleh disiplin (ilmu) untuk mencapai suatu tujuan.¹⁶ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan induktif. Sedangkan untuk mewujudkan gambaran yang baik, maka diutuhkan serangkaian langkah-langkah. Adapun langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Jenis Penelitian dan sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini adalah penelitian kualitatif (*Qualitative research*) yaitu penelitian yang ditujukan untuk mengumpulkan data dari lapangan atau lokasi dengan berkunjung ke tempat yang dijadikan objek penelitian.

¹⁶ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi Dan Karya Ilmiah, Cet. Ke-11*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012). 22.

¹⁷ Husain Usman Dkk, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2011),

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis* yaitu penelitian yang menghasilkan gambaran dengan menguraikan fakta-fakta dari suatu peristiwa. Dari penelitian ini diharapkan terdapat gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan keadaan, kondisi atau hal-hal lain yang sudah disebutkan yang hasilnya sudah dipaparkan dalam bentuk laporan.¹⁸

2. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara diamati, diteliti, dan dicantumkan secara langsung dari sumbernya. Data primer didapatkan langsung baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh peneliti.¹⁹ Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer adalah pemilik sewa stan dan penyewa stan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data dari obyek peneliti yang bersifat publik dan diperoleh secara tidak langsung. Terdiri dari struktur organisasi data kearsipan, dokumen, laporan-laporan dan buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini. Dengan kata lain data sekunder didapatkan secara tidak langsung,

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 3.

¹⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 106.

melewati perantara atau diperoleh dan dicatat dari pihak lain. Data dapat diperoleh dari studi kepustakaan terdiri dari data dan dokumentasi.²⁰ Dalam hal ini sumber data dapat diperoleh dari dokumen seperti berkas-berkas dan foto-foto dan buku fiqh muamalah.

3. Populasi dan sampel

a. Populasi

Populasi yaitu keseluruhan subjek penelitian apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada di wilayah penelitian, maka penelitian ini merupakan penelitian populasi. Adapun jumlah populasi dalam penelitian ini adalah 4 orang, yang meliputi 3 orang penyewa dan 1 orang pemilik stan.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari wakil dari populasi yang akan diteliti. Pengambilan sampel dalam penelitian ini jika subjeknya kurang dari 100 orang dapat diambil 10-15% atau 20-25% atau lebih. Jumlah populasi dari penelitian ini kurang dari 100 orang, maka seluruh jumlah populasi dijadikan objek penelitian ini dikatakan penelitian populasi. Adapun sampel dalam penelitian ini berjumlah 4 orang yaitu 1 pemilik stan, 3 orang penyewa stan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, yang berupaya mengungkap kondisi perilaku masyarakat yang diteliti dan situasi lingkungan di sekitarnya. Teknik pengumpulan data dapat digunakan dengan:

²⁰Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. (Yogyakarta : Graha Ilmu 2010),79.

a. Observasi

Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan penelitian secara teliti, serta pencatatan secara sistematis.²¹ Observasi adalah studi yang disengaja dan sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan dalam penelitian ini penulis melakukan observasi pada stan.

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan narasumber yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.²² Dalam wawancara kualitatif, partisipan atau subjek penelitian terkait suatu objek fenomena yang menjadi interest dalam penelitian, peneliti akan memperoleh deskripsi dalam penelitiannya.²³ Dengan penelitian ini, peneliti menggunakan cara pengumpulan data yang berupa pedoman yaitu instrumen berbentuk pertanyaan yang diajukan secara langsung kepada informan tempat penelitian, juga wawancara dilakukan dengan pemilik stan dan penyewa.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial. Pada intinya metode ini adalah metode yang digunakan untuk menelusuri data historis

²¹S, Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu pendekatan praktek*. (Jakarta: Rineka Cipta 2002), 133

²²Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 2004).186

²³Hanurawan, Fattah, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu Psikologi*.(Jakarta: Rajawali Pers 2016). 110

seperti peninggalan tertulis, arsip, data, gambar dan lain-lainnya yang memiliki keterkaitan dengan hal yang diteliti.²⁴ Adapun dokumen untuk melengkapi data yang diperoleh, diperlukan data penunjang lain dan catatan yang berkaitan dengan penelitian, berupa dokumen-dokumen, laporan dan surat-surat resmi

5. Teknik Pengolahan Data

Metode pengelolaan data adalah suatu proses memperoleh data dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder menjadi satu. Adapun langkah-langkah yang dilakukan sebagai berikut:

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Editing ialah melakukan pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan sebelumnya apakah sudah cukup lengkap dan benar.

b. Systematisasi Data (*Systematizing*)

Systematizing ialah menempatkan data menurut sistematika batasan berdasarkan urutan masalah.

6. Metode Analisis Data

Keseluruhan data terkumpul maka selanjutnya menganalisis data sesuai dengan permasalahannya. Dalam analisis data ini bersifat kualitatif dimana pengumpulan data didapat melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan tujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Dengan demikian, penelitian ini menghasilkan data deskriptif yang dikaji dengan menggunakan pola pikir induktif. Pola pikir ini sering digunakan untuk mencapai kesimpulan logis.

²⁴ Bungin, Burhan. *Penelitian Kualitatif*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2007). 124.

I. Sistematika Pembahasan

Pada pembahasan hasil penelitian ini akan disistematika menjadi lima bab yang saling berkaitan antara yang satu dengan yang lain. Sebelum memasuki bab pertama akan didahului dengan: halaman sampul, halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman pernyataan keaslian, halaman motto, halaman persembahan, halaman kata pengantar, halaman isi, halaman daftar gambar dan abstrak.

Bab pertama pendahuluan, pada bab ini berisi tentang Penegasan Judul, Latar Belakang Masalah, fokus Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan.

Bab II landasan teori memuat uraian tentang Sistem Penentuan Harga yaitu (Pengertian Harga, Dasar Hukum Harga, Faktor-Faktor Penentuan Harga, Fungsi Utama Penentuan Harga, Tujuan Utama Penentuan Harga, Penentuan Harga Dalam Islam, Metode Penentuan Harga), Sewa-menyewa (Pengertian Sewa, Dasar Hukum Sewa, Rukun Dan Syarat Sewa, Harga Dan Jangka Waktu Sewa, Penggunaan Ma'jur, Hak Dan Kewajiban Sewa, Pembayaran Upah Dan Sewa, Pengembalian Barang Sewa)

Bab III deskripsi objek penelitian, memuat secara rinci gambaran umum objek penelitian tentang (Sejarah Berdirinya Stan, Letak Lokasi Stan), Penentuan Harga Sewa-Menyewa stan di Jl. Pala Lampung Utara (Sistem Sewa-Menyewa stan, Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Stan).

Bab IV analisis penelitian, berisi tentang praktik penentuan harga stan jalan dan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik penentuan harga sewa stan.

Bab V penutup, merupakan bab terakhir sekaligus sebagai penutup dari seluruh bab yang ada, yang terdiri dari

simpulan-simpulan dan rekomendasi terkait pembahasan pada penelitian ini.



BAB II LANDASAN TEORI

A. Sistem Penentuan Harga Sewa

1. Pengertian Harga

Harga adalah nilai suatu barang atau jasa yang diukur dengan jumlah uang yang dikeluarkan oleh pembeli untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dan barang atau jasa berikut pelayanannya.²⁵ Harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan untuk memperoleh produk yang diinginkan. Harga juga salah satu elemen yang paling fleksibel dari bauran pemasaran dan harga dapat berubah dengan cepat.²⁶

Harga dalam bahasa Inggris disebut dengan *price*, sedangkan dalam bahasa Arab berasal dari kata *tsaman* atau *si'ru* yaitu nilai sesuatu dan harga yang terjadi atas dasar suka sama suka (*an-taradin*) pemakaian kata *tsaman* lebih umum daripada *qimah* yang menunjukkan harga riil yang sudah disepakati. Sedangkan *si'ru* yaitu harga ditetapkan untuk barang dagangan.²⁷

Harga merupakan angka-angka suatu rumus atau suatu persetujuan mengenai berapa biaya yang dikeluarkan. Sedangkan penentuan harga adalah bagaimana suatu perusahaan mentransformasikan manfaat yang tersedia kepada konsumen menjadi keuntungan yang

²⁵ Tim. Reality, *Kamus Terbaru Bahasa Indonesia Dilengkapi Ejaan Yang Benar*, (Jakarta: PT. Reality Publisher 2008), 450.

²⁶ Azmiani Batubara and Rahmat Hidayat, "Pengaruh Penetapan Harga Dan Promosi Terhadap Tingkat Penjualan Tiket Pada PSA Mihin Lanka Airlines," *Ilman* 4, no. 1 (2016): 14, <http://journals.synthesispublication.org/index.php/Ilman/article/viewFile/30/28>.

²⁷ Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016), 154.

bisa didapatkannya. Penetapan harga berbeda-beda yang dianggap ideal yang bergantung pada pengetahuan harga yang berbeda pula dari sumber yang berbeda termasuk persepsi.²⁸

Kesalahan dalam menentukan harga dapat menimbulkan berbagai konsekuensi dan dampaknya bejangkau jauh, tindakan penentuan harga yang melanggar etika dapat menyebabkan pelaku usaha tidak disukai pembeli. Bahkan para pembeli dapat melakukan suatu reaksi yang dapat menjatuhkan nama baik penjual, apabila kewenangan harga tidak berada pada pelaku usaha melainkan berada pada kewajiban pemerintah, maka penentuan harga yang tidak diinginkan oleh para pembeli (dalam hal ini sebagian masyarakat) bisa mengakibatkan suatu reaksi penolakan oleh banyak orang atau sebagian kalangan, reaksi penolakan itu bisa diekspresikan dalam berbagai tindakan yang kadang-kadang mengarah kepada tindakan anarkis atau kekerasan yang melanggar norma hukum.²⁹

Menurut Rachmat Syafei harga hanya terjadi pada saat akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barang. Biasanya harga dijadikan penukaran barang yang diridhai oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.³⁰

2. Dasar Hukum Harga

Para ulama *fiqih* berpendapat bahwa pemerintah tidak memiliki hak untuk menetapkan harga. Namun, untuk melindungi hak pembeli dan penjual islam mewajibkan pemerintah untuk melakukan intervensi harga

²⁸ Rambat Lupiyoadi, Hamdani, *Manajemen Pemasaran Jasa*, (Jakarta: Selamba Empat 2006), 195.

²⁹ Philip Kotler, Gary Amstrong, *Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1 Cet Ke-8*, (Jakarta: Erlangga 2001),439.

³⁰ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000),87.

agar mempertimbangkan kemaslahatan para pihak sehingga konsumen dan produsen tidak dirugikan.

Ta'sir merupakan penetapan harga oleh pemerintah kepada para pelaku pasar agar tidak menjual komoditas kecuali dengan harga tertentu. Negara melakukan intervensi atas harga dengan menetapkan harga tertentu atas suatu komoditas dan setiap orang dilarang untuk menjual lebih atau kurang dari harga yang ditetapkan itu demi mempertimbangkan kemaslahatan masyarakat.³¹

Menurut Ibnu Taimiyah konsep harga yang adil pada hakikatnya digunakan sejak awal kehadiran agama islam. Al-Qur'an telah menekankan keadilan dalam setiap aspek kehidupan manusia. Dengan demikian prinsip ridha atau tidak saling merugikan satu sama lain merupakan hal yang diperbolehkan, sesuai dengan firman Allah sebagai berikut:

a. Q.S Al-Baqarah (2): 278

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَذَرُوْا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَاۤ اِنْ كُنْتُمْ مُّؤْمِنِيْنَ

كُنْتُمْ مُّؤْمِنِيْنَ

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.” (Q.S Al-Baqarah [2]: 278).

Islam menganjurkan berbuat kebaikan dan berlaku adil. Dalam hal berniaga berlaku adil dapat diterapkan seperti menentukan takaran dan timbangan, mutu maupun ukuran. Dengan melakukan ketaatan dan meninggalkan kemaksiatan, serta dengan

³¹ Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016), 381.

meninggalkan transaksi-transaksi ribawi yang masih tersisa pada beberapa umat manusia Allah mengingatkan mereka dengan memanggil keimanannya karena seorang mukmin adalah orang yang bersegera untuk menyambut seruan Allah dan segera melaksanakan perintahnya dan meninggalkan larangannya.

b. Q.S An-Nisa (4): 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ
 اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S An-Nisa [4]: 29).

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah melarang para hambanya yang beriman dari memakan harta diantara mereka dengan cara yang batil, hal ini mencakup memakan harta dengan cara pemaksaan, pencurian, mengambil harta dengan cara perjudian, dan pencaharian yang hina bahkan bisa jadi termasuk juga dalam hal ini adalah memakan harta sendiri dengan sombong dan berlebih-lebihan, karena hal tersebut adalah termasuk kebatilan dan bukan dari kebenaran.

3. Faktor-faktor Penentuan Harga

Keputusan penetapan harga sebuah perusahaan dipengaruhi baik dari faktor internal maupun dari faktor eksternal, yaitu :

a. Faktor internal

Faktor internal yang mempengaruhi penentuan harga meliputi:

- 1) Tujuan perusahaan
- 2) Strategi bauran pemasaran
- 3) Biaya
- 4) Pertimbangan organisasi

b. Faktor eksternal

Faktor eksternal yang mempengaruhi penentuan harga meliputi:

- 1) Pasar dan permintaan
- 2) Biaya, harga, dan penawaran pesaing
- 3) Keadaan perekonomian

Faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga jual antara lain:

- 1) Faktor laba yang diinginkan.
- 2) Faktor produk atau penjualan produk tersebut.
- 3) Faktor biaya dan produk tersebut.
- 4) Faktor dari luar perusahaan(Konsumen)

4. Tujuan Penentuan Harga

Perusahaan memiliki tujuan dalam penentuan harga untuk berbagai hal yang akan dicapai. Adapun tujuan penentuan harga sebagai berikut:

a. Berorientasi pada Laba

Asumsi teori ekonomi klasik menyatakan bahwa setiap perusahaan selalu memilih harga yang dapat menghasilkan laba paling tinggi. Tujuan ini dikenal dengan istilah maksimisasi laba. Dalam era persaingan global yang kondisinya sangat kompleks dan banyak variabel yang berpengaruh terhadap daya saing setiap perusahaan. Maksimisasi laba sangat sulit dicapai, karena sukar sekali untuk dapat memperkirakan secara akurat jumlah penjualan yang dapat dicapai pada tingkat harga tertentu. Dengan demikian, tidak mungkin suatu perusahaan dapat mengetahui secara pasti tingkat harga yang dapat menghasilkan laba maksimum.

b. Berorientasi Pada Volume

Selain tujuan berorientasi pada laba, ada pula perusahaan yang menetapkan harga berdasarkan tujuan yang berorientasi pada volume tertentu atau yang biasa dikenal dengan istilah volume pricing objectives. Harga ditetapkan sedemikian rupa agar dapat mencapai target volume penjualan (dalam ton, kg, unit, m³, dan lain-lain), nilai penjualan (Rp) atau pangsa pasar (absolut maupun relatif). Tujuan ini banyak diterapkan oleh perusahaan penerbangan, lembaga pendidikan, perusahaan tour and travel, pengusaha bioskop dan pemilik bisnis pertunjukan lainnya, serta penyelenggaraan seminar-seminar.

c. Berorientasi pada Citra (image)

Suatu perusahaan dapat dibentuk melalui strategi penetapan harga. Perusahaan dapat menetapkan harga tinggi untuk membentuk atau mempertahankan citra prestisius. Sementara itu harga rendah dapat digunakan untuk membentuk citra nilai tertentu (image of value),

misalnya dengan memberikan jaminan bahwa harganya merupakan harga yang terendah di suatu wilayah tertentu. Pada hakikatnya, baik penetapan harga tinggi maupun rendah bertujuan untuk meningkatkan persepsi konsumen terhadap keseluruhan bauran produk yang ditawarkan perusahaan.

d. Stabilisasi Harga

Dalam pasar yang konsumennya sangat sensitif terhadap harga, bila suatu perusahaan menurunkan harganya, maka para pesaingnya harus menurunkan pula harga mereka. Kondisi seperti ini yang mendasari terbentuknya tujuan stabilisasi harga dalam industri-industri tertentu yang produknya sangat terstandarisasi (misalnya minyak bumi). Tujuan stabilisasi dilakukan dengan jalan menetapkan harga untuk mempertahankan hubungan yang stabil antara harga suatu perusahaan dan harga pemimpin industry (industry leader).³²

5. Metode Penentuan Harga

Menurut Fandy Tjiptono, metode penentuan harga dikelompokkan menjadi empat macam berdasarkan basisnya, yaitu berbasis permintaan, biaya, laba, dan persaingan.

a. Penentuan Harga Berbasis Permintaan

Metode ini lebih menekankan faktor-faktor yang mempengaruhi selera dan preferensi pelanggan daripada faktor-faktor biaya, laba dan persaingan. Permintaan pelanggan sendiri didasarkan pada

³² Supriadi Muslimin, Zainab Zainab, and Wardah Jafar, "Konsep Penetapan Harga Dalam Perspektif Islam," *Al-Azhar Journal of Islamic Economics* 2, no. 1 (2020):

1–11, <https://www.ejournal.staialazhar.ac.id/index.php/ajie/article/download/30/21>

berbagai pertimbangan, di antaranya yaitu; kemampuan para pelanggan untuk membeli (daya beli), kemauan pelanggan untuk membeli, posisi suatu produk dalam gaya hidup pelanggan, manfaat yang diberikan produk tersebut kepada pelanggan, harga produk-produk substitusi, pasar potensial bagi produk tersebut, sifat persaingan non-harga, perilaku konsumen secara umum, segmensegmen dalam pasar. Adapun metode penentuan harga berbasis permintaan terdiri dari:

1. *Skimming Pricing Method*, yaitu metode yang diterapkan dengan menetapkan harga tinggi terhadap suatu produk baru atau inovatif selama tahap pengenalan, kemudian menurunkan harga tersebut pada saat persaingan mulai ketat.
2. *Penetration Pricing Method*, yaitu metode yang diterapkan untuk membuat pelaku usaha berusaha untuk memperkenalkan suatu produk baru berharga rendah dengan harapan akan dapat memperoleh volume penjualan yang besar dalam waktu yang relatif singkat.
3. *Prestige Pricing Method*, yaitu harga dapat digunakan oleh pelanggan sebagai ukuran kualitas atau *prestige* suatu barang atau jasa.
4. *Price Lining Pricing Method*, metode ini digunakan untuk jika pelaku usaha menjual produk lebih dari satu jenis.
5. *Odd-Even Pricing Method*, metode ini digunakan untuk penjualan barang tingkat pengecer.
6. *Demand-Backward Pricing Method*, metode berdasarkan suatu target harga tertentu kemudian pelaku usaha melakukan penyesuaian terhadap komponen produknya.

7. *Bundle Pricing Method*. metode pemasaran dua atau lebih produk dalam satu harga paket.

b. Penentuan Harga Berbasis Biaya

Metode ini faktor penentu harga yang utama adalah aspek penawaran atau biaya, bukan aspek permintaan. Harga ditentukan berdasarkan biaya produksi dan pemasaran yang ditambah dengan jumlah tertentu sehingga dapat menutupi biaya-biaya langsung, biaya overhead, dan laba. Adapun metode penentuan harga berbasis biaya terdiri dari:

1. *Standard Markup Pricing*, harga yang ditentukan dengan jalan menambahkan persentase tertentu dari biaya pada semua item dalam kelas suatu produk.
2. *Cost Plus Percentage Of Cost Pricing*, pelaku usaha akan menambahkan persentase tertentu terhadap biaya produksi.
3. *Cost Plus Fixed Fee Pricing*, metode yang digunakan pelaku usaha dalam mendapatkan ganti atas semua biaya yang dikeluarkan.
4. *Experience Curve Pricing*. metode yang dikembangkan atas dasar konsep efek belajar (*learning effect*) yang menyatakan bahwa *uni cost* barang dan jasa akan menurun 10% hingga 30% untuk peningkatan dua kali lipat pada pengalaman perusahaan dalam melakukan produksi dan penjualan barang atau jasa.

c. Penentuan Harga Berbasis Laba

Metode ini berusaha menyeimbangkan pendapatan dan biaya dalam penetapan harganya. Upaya ini dapat dilakukan atas dasar target volume laba spesifik atau dinyatakan dalam bentuk persentase terhadap penjualan atau investasi. Adapun metode yang

digunakan dalam penentuan harga berbasis laba terdiri dari:

1. *Target Profit Pricing*, ketetapan atas besarnya target laba tahunan yang dinyatakan spesifik.
2. *Target Return On Sales Pricing*, metode ini membuat pelaku usaha melakukan penetapan tingkat harga tertentu yang dapat menghasilkan laba dalam persentase tertentu terhadap volume sewa.
3. *Target Return On Investment Pricing*. metode ini membuat pelaku usaha melakukan penetapan besaran suatu ROI tahunan dengan rasio antara laba dengan investasi total yang ditanamkan pelaku usaha pada fasilitas produksi dan asset yang mendukung produk tertentu.

d. Penentuan Harga Berbasis Persaingan

Selain berdasarkan pada pertimbangan biaya, permintaan, atau laba, harga juga dapat ditetapkan atas dasar persaingan, yaitu apa yang dilakukan pesaing. Metode penetapan harga berbasis persaingan terdiri atas empat macam, yaitu:

1. *Customary Pricing*, metode yang digunakan untuk produk yang harganya ditentukan oleh faktor seperti tradisi dan saluran distribusi yang terstandarisasi atau faktor persaingan lain.
2. *Above At Or Below Market Pricing*, metode yang digunakan pelaku usaha dengan cermat dalam memilih penetapan harga yang berada di atas, sama atau dibawah harga pasar.
3. *Loss Leader Pricing*, metode yang menjual produk dibawah harga biasanya.

4. *Sealed Bid Pricing*, metode yang menggunakan system penawaran harga dan melibatkan agen pembelian.³³

6. Penentuan Harga Dalam Islam

Secara umum harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan penindasan atau eksploitasi sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil.³⁴

Mekanisme penentuan harga dalam islam sesuai dengan *Maqashid al-Syariah*, yaitu merealisasikan kemaslahatan dan menghindari kerusakan diantara manusia. Seandainya, Rasulullah saat itu langsung menetapkan harga, maka akan kotradiktif dengan mekanisme pasar. Akan tetapi pada situasi tertentu, dengan dalih *Maqashid al-Syariah*, penentuan harga menjadi keharusan dengan alasan menegakkan kepentingan manusia dengan memerangi distorsi pasar (memerang mafsadah atau kerusakan yang terjadi di lapangan).³⁵

Dalam konsep Islam, yang paling prinsip adalah harga ditentukan oleh keseimbangan permintaan dan penawaran. Keseimbangan ini terjadi bila diantara penjual dan pembeli bersikap saling merelakan. Kerelaan ini ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam mempertahankan barang tersebut. Jadi, harga ditentukan oleh kemampuan penjual untuk menyediakan barang yang ditawarkan kepada

³³ Veithzal Rivai Zainal et. Al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis Dengan Hijrah Ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), 444-448.

³⁴ Pusat Pengkajian Dan Pengembangan Ekonomi Islam, *Ekonomi Islam*, Cet. Ke-6, (Rajawali Pers, 2014), 233.

³⁵ Ika Yunia Fauzia, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012), 201-204.

pembeli, dan kemampuan pembeli untuk mendapatkan harga barang tersebut dari penjual.³⁶

a. Penentuan harga menurut para ulama

1) Penentuan Harga menurut pemikiran Imam Yahya bin Umar (213-289 H)

Imam Yahya bin Umar dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Suq* menjadikan penetapan harga sebagai tema sentral. Beliau berpendapat bahwa penetapan harga tidak boleh dilakukan.

Menurut Rifa'at Al-Audi, pendapat Imam Yahya bin Umar yang melarang penetapan harga tersebut, mengindikasikan bahwa sesungguhnya Imam Yahya bin Umar mendukung kebebasan ekonomi, termasuk kebebasan kepemilikan. Sikap Rasulullah Saw. yang menolak melakukan penetapan harga juga merupakan indikasi awal bahwa ekonomi Islam tidak hanya terbatas mengatur kepemilikan khusus, namun juga menghormati dan menjaganya.

2) Penentuan Harga menurut pemikiran Ibnu Taimiyyah (661-278 H)

Ibnu Taimiyyah merekomendasikan penetapan harga dilakukan dalam beberapa kondisi berikut:

- a) Dalam kondisi darurat bencana alam, keadaan perang ataupun bencana kebakaran. Ibnu Taimiyyah merekomendasikan penentuan harga oleh pemerintah dan memaksa penjualan bahan-bahan dagang pokok.

³⁶ Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Surakarta: Erlangga, 2012), 169.

b) Dalam kondisi ketidaksempurnaan pasar, yaitu ketika penjual menolak menjual barang dagangan dengan harga normal sedangkan penduduk sangat membutuhkan barang tersebut.

3) Penentuan Harga Menurut Khulafa al-Rasyidin Yang Diwakili Oleh Umar Bin Khattab

Berpendapat bahwa dalam melindungi hak pembeli dan penjual Islam mewajibkan pemerintah untuk melakukan intervensi harga, baik kenaikan harga disebabkan oleh distorsi penawaran dan permintaan. Bahkan Umar Bin Khattab pernah menegur seorang pedagang bernama Habib Bin Balta'ah karena menjual anggur kering di bawah harga pasar.

4) Penentuan Harga Menurut Imam Abu Hanifah Dan Imam Malik Bin Anas

Berpendapat bahwa membolehkan standarisasi harga komoditas tertentu dengan syarat utama bahwa standarisasi tersebut bertujuan untuk melindungi kepentingan hidup mayoritas masyarakat.³⁷

b. Penentuan Harga (*Ta'sir*)

Menurut para ulama *fiqih*, syarat-syarat *at-ta'sir al-jabari* sebagai berikut:

1) Komoditi atau jasa itu sangat diperlukan masyarakat banyak.

³⁷ Syamsul Hilal, "Konsep Harga Dalam Ekonomi Islam (Telaah Pemikiran Ibn Taimiyah)," *Asas* 6, no. 2 (2014): 16–28, <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/177>.

- 2) Terbukti bahwa para pedagang melakukan kewenangan-kewenangan dalam menentukan harga komoditi dagangan mereka
- 3) Pemerintah itu adalah pemerintah yang adil.
- 4) Pihak pemerintah harus melakukan studi kelayakan pasar dengan menunjukkan para pakar ekonomi.
- 5) Penentuan harga itu dilakukan dengan terlebih dahulu mempertimbangkan modal dan keuntungan para pedagang.
- 6) Ada pengawasan yang berkesambungan dari pihak penguasa terhadap pasar, baik yang menyangkut harga maupun yang menyangkut stok barang, sehingga tidak terjadi penimbunan barang oleh para pedagang. Untuk pengawasan secara berkesinambungan ini pihak penguasa harus membentuk suatu badan yang secara khusus bertugas untuk itu
- 7) Pemerintahan perlu dilibatkan dalam penentuan harga yang tentunya masig berpihak pada kepentingan dan kemaslahatan bersama.

Ta'sir dibagi dua oleh para ulama *fiqih*, yaitu sebagai berikut:

- 1) Harga yang berlaku secara alami, tanpa campur tangan dan ulah para pedagang. Dalam harga seperti ini, para pedagang bebas menjual barangnya sesuai dengan harga yang wajar dengan mempertimbangkan keuntungannya. Secara alami, dengan harga yang berlaku ini pemerintah tidak boleh campur tangan, karena campur tangan pemerintahan dalam kasus seperti ini boleh membatasi hak para pedagang.

- 2) Harga suatu komoditi yang ditetapkan pemerintah setelah mempertimbangkan modal dan keuntungan bagi para pedagang dan keadaan ekonomi masyarakat. penentuan harga dari pemerintah ini disebut dengan *at-tas'ir al-jabar*.³⁸

B. Sewa-Menyewa

1. Pengertian Sewa- Menyewa

Dalam islam sewa-menyewa disebut dengan *ijarah*. *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadu* (ganti atau upah). Ijarah adalah perjanjian sew-menyewa suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.³⁹ Berikut beberapa pendapat para ulama tentang definis *ijarah* antara lain:

a. Menurut Hanafiyah

لِإِجَارَةٍ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَرَضٍ هُوَ مَالٌ

Ijarah yaitu akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

b. Menurut Malikiyah

الإِجَارَةُ : عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلِّكَكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَّبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً
بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِئٍ عَنِ الْمَنْفَعَةِ

Ijarah yaitu nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

³⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007),145.

³⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Edisi 1, Cet. Ke-8, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 113.

c. Menurut Asy-Syafi'iyah

وَحَدُّ عَقْدِ الْإِجَارَةِ : عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَائِلَةٌ لِلْبَدْلِ
بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ وَالْإِبَاحَةِ

Ijarah yaitu adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa ditentukan yang bisa diberikan dan diperbolehkan dengan imbalan tertentu.⁴⁰

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya yang diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa atau upah-mengupah.

Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya.⁴¹

Ijarah dibagi menjadi dua bagian, yaitu *ijarah* atas jasa (upah-mengupah) dan *ijarah* atas barang (sewa-menyewa). Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah atau imbalan sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijarah* yaitu sewa barang dengan jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*.

⁴⁰ *Ibid*, 114.

⁴¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2021),

Sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*. Benda yang disewakan disebut dengan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *Ajran* atau *Ujrah*.⁴²

Dalam istilah Perbankan Syari'ah, *Ijarah* dapat diartikan sebagai *lease contract* dan juga *hire contract*. *Lease contract* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) baik dalam sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin, pesawat terbang dan lain semisalnya. Sedangkan *hire contract* adalah akad sewa sebagaimana dalam kajian sewa-menyewa pada hukum perdata dan hukum Islam pada umumnya. Dalam praktik perbankan, akad ijarah diartikan sebagai akad yang memberikan kesempatan kepada penyewa, untuk mengambil manfaat dari barang sewaan, untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati.⁴³

Akad sewa-menyewa tidak dapat dirusak oleh meninggalnya salah satu dari yang berakad, tetapi bisa rusak karena rusaknya barang yang disewakan. Orang yang menyewa tidak menanggung resiko apa-apa kecuali karena kelengahannya.⁴⁴

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa yaitu melakukan akad dengan mengambil manfaat sesuatu baik barang atau jasa yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar barang atau jasa sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan.

⁴² Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Cet. Ke-4*, (Jakarta: Kencana, 2020), 16.

⁴³ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat," *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (2013): 4, <https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>.

⁴⁴ Moh Rifa'i, *Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang: Karya Toha Putra, 1978), 428.

2. Dasar Hukum Sewa

Islam sangat menganjurkan umat manusia untuk saling bekerja sama, karena manusia tidak mungkin hidup berkecukupan tanpa adanya *Ijarah* dengan manusia lain. Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya *Ijarah* merupakan salah satu cara untuk memenuhi hajat manusia oleh karena itu, para ulama menilai bahwa *Ijarah* merupakan salah satu hal yang diboleh dilakukan.⁴⁵ Adapun dasar hukum sewa-menyewa antara lain sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

1) Q.S. At-Thalaq (65): 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ
لِضَيْقُوا عَلَيْهِنَّ^٤ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ
يَضَعْنَ حَمَلَهُنَّ^٥ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ^٦ وَاتَّمِرُوا
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ^٧ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُ^٨ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (Q.S. At-Thalaq [65]: 6)

⁴⁵ Sayyid, Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*, Ter. Khahar Masyhur, (Jakarta: Kalam Mulia, 1991), Cet. Ke-2, 8.

Ayat diatas merupakan dasar hukum sewa-menyewa yaitu dibolehkan atau *mubah* sesuai peraturan yang ada didalam hukum Islam. Sewa-menyewa yaitu perjanjian atau kesepakatan yang harus dibayar oleh penyewa atau memberikan imbalan dari barang atau benda yang dimiliki pemilik barang yang dipinjamkan. Sewa-menyewa salah satunya yaitu tolong menolong kepada orang yang membutuhkan.

2) Q.S. Al-Qashash (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيَّ الْأَمِينُ ٢٦

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" (Q.S. Al-Qashas [28]: 26).

Ayat diatas dijadikan sebagai landasan dalam hal memperkerjakan seseorang, memberi upah maupun sewa-menyewa. Para ulama berbeda pendapat dalam hal upah atau imbalan terhadap pekerjaan-pekerjaan yang sifatnya ibadah atau perwujudan kenyataan kepada Allah Swt.

3) Q.S. An-Nisa (4): 29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S. An-Nisa [4]: 29).

Ayat diatas menjelaskan tentang larangan yang tegas mengenai harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan yang batil. Memakan harta sendiri dengan jalan yang batil adalah membelanjakan hartanya pada jalan yang maksiat dan tidak diridhai Allah Swt.

4) Q.S. Al- Baqarah (2): 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِيَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ

بَصِيرٌ ﴿۲۳۳﴾

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan

kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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” (Q.S. Al-Baqarah [2]: 233).

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa menyewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.⁴⁶

b. Hadist

Dari Ibnu Umar RA. Berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda:

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: أُعْطُوا الْأَجِيرَ أُجْرَتَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Dari Abdillah bin Umar ia berkata : Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringnya kering” (H.R. Ibnu Majah).⁴⁷

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cet. I, 43.

⁴⁷ Jamaludin, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Tasikmalaya: Latifah,2015), 79.

Hadist di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang diperkerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

c. Ijma

Landasan ijmanya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap. Ijma secara bahasa berarti “kebulatan tekad terhadap suatu persoalan atau kesepakatan tentang suatu masalah.”⁴⁸ *Ijarah* juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijarah* diqiyaskan dengan jual beli, di mana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *Ijarah* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang.

3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

Transaksi *ijarah* akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari *ijarah* sebagai sesuatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Rukun dan syarat sewa-menyewa tersebut meliputi:

a. Rukun Sewa Menyewa

- 1) *Aqid* (orang yang berakad), yaitu *Mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- 2) Shighat akad, yaitu *ijab* dan *kabul* Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab “*Al-Aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian

⁴⁸ Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 117.

ijab (yang melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan), sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.

- 3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja adalah perkara mubah (boleh) menurut *syara* dan bukan termasuk hal yang diharamkan (dilarang).⁴⁹

b. Syarat Sewa-menyewa

1) Syarat terjadinya akad (*al-inqad*)

Syarat ini berkaitan dengan *aqid*, zat dan tempat akad. Menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad *Ijarah* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *Ijarah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridhaan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akan melakukan suatu akad harus *mukallaf* yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.⁵⁰

⁴⁹ Jamaludin, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Tasikmalaya: Latifah,2015), 80-81.

⁵⁰ Imam Mustofa, *Fiqih Mualamah Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 106.

2) Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*)

Ijarah dapat terlaksana apabila barang tersebut dimiliki oleh *âqid* yang memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, *Ijarah al-fudhul* (*Ijarah*) yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *Ijarah*.⁵¹

3) Syarat sah *Ijarah* (*syurut al-sihhah*)

Keabsahan *Ijarah* sangat berkaitan dengan *aqid* (orang yang melakukan akad), *ma'qud alaih* (barang yang akan menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafsal'aqad*), yaitu:⁵²

- a) Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad yaitu tidak boleh dilakukan akaq *ijarah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan dari pihak-pihak yang berakad.
- b) *Ma'qud'alaih* bermanfaat dengan jelas adanya kejelasan dalam *ma'qud'alaih* sehingga menghilangkan pertentangan diantara *aqid*. Dalam menentukan masalah waktu sewa, ulama Mazhab Syafi'i memberikan syarat yaitu bila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan sewa Rp 1.000.000., sebulan, maka akad itu batal karena dalam akad yang semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Menurut mereka sewa menyewa dengan cara di atas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas atau satu tahun atau dalam satu bulan.

⁵¹ *Ibid*, 106.

⁵² *Ibid*, 107.

Berbeda halnya jika rumah itu disewa selama satu tahun dengan sewa Rp 10.000.000, jadi rumah itu dapat disewakan tahunan atau bulan.

Menurut Jumhur ulama bahwa akad sewa semacam ini dianggap sah dan bersifat mengikat. Adapun sewa Rp 1.000.000., sebulan maka menurut Jumhur ulama akadnya sah untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sebesar Rp 1.000.000., maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama sebagaimana dengan *bay'al mua'thah* yaitu jual beli tanpa ijab dan kabul tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli.⁵³

- c) Ma'qud'alah harus dapat memenuhi secara syara'

Objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diserahkan. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah menyewa orang bisu untuk menjadi juru bicara, karena objek sewa tidak dapat terpenuhi oleh orang yang disewakan jasanya. Objek sewa juga harus dapat terpenuhi secara syar'i, oleh karena itu mustahil atau dipandang tidak sah menyewa perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid atau menyewa orang untuk mengajari sihir sebab diharamkan *syara*.

⁵³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 232.

- d) Kemanfaatan benda atau jasa yang menjadi objek transaksi akad dibolehkan menurut *syara* pemanfaatan barang atau jasa harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan *syara* seperti menyewakan rumah untuk ditempati, menyewakan mobil untuk dirental, sewa buku untuk belajar.
 - e) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya. Contohnya adalah menyewa orang untuk shalat fardhu, puasa karena sholat dan puasa merupakan kewajiban setiap mukmin dan menyewa istri sendiri untuk melayani sebab hal itu merupakan kewajiban istri.
 - f) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan adalah untuk dirinya sendiri.
 - g) Manfaat *ma'qud alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon atau menyewa kuda tunggangan untuk mengangkut barang yang dimaksud dalam *ijârah*.
- 4) Syarat barang sewaan (*ma'qud alaih*) ialah dapat dipegang atau dikuasai.
- a) Syarat yang terkait dengan upah atau uang sewa adalah upah harus berharga dan jelas bilangan atau ukurannya.
 - b) Syarat terkait dengan manfaat barang atau jasa seseorang, yaitu:

- c) Manfaat barang harus mubah atau tidak dilarang.
 - d) Manfaat barang atau jasa dapat diganti dengan materi.
 - e) Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang berharga dan ternilai.
 - f) Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang melekat pada barang yang sah kepemilikannya.
 - g) Manfaat barang objek sewa bukan untuk menghasilkan barang, seperti, menyewa pohon untuk diambil buahnya sewa semacam ini tidak sah, termasuk dalam pengecualian syarat ini adalah sewa jasa menyusui karena darurat dalam *hadanah*.
 - h) Manfaat dapat diserahterimakan
 - i) Manfaat harus jelas dan dapat diketahui
- 5) Syarat kelaziman (*syurut al- luzum*)
- a) Ma'qud alaih terhindar dari cacat yang dapat menghilangkan fungsinya. Apabila sesudah transaksi terjadi cacat pada barang, sehingga fungsinya tidakmaksimal atau bahkan tidak berfungsi maka penyewa berhak memilih untuk melanjutkan atau menghentikan akad sewa. Bila suatu ketika barang yang disewakanmengalami kerusakan maka akad *Ijarah fasakh* atau rusak dan tidak mengikat kedua belah pihak.

- b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur ini bisa terjadi pada orang atau pihak yang berakad atau pada objek akad *Ijarah*.⁵⁴

4. Macam-macam Sewa Menyewa

Para ulama fiqih membagi akad *Ijarah* menjadi 2 macam, yaitu:

a. *Ijarah a'mal*

Yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih, *Ijarah* jenis ini hukumnya diperbolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti tukang jahit, buruh bangunan, buruh pabrik, tukang ojek. *Ijarah* seperti ini terbagi kepada 2 macam, yaitu:

- 1) *Ijarah* yang bersifat pribadi seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam kompleks perumahan.
- 2) *Ijarah* yang berserikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang berjumlah lebih dari satu orang seperti buruh pabrik dan buruh bangunan, tukang sepatu dan tukang jahit.⁵⁵

b. *Ijarah a'yan*

Yaitu sewa menyewa yang bersifat menimbulkan manfaat bagi orang yang menyewa. Contoh *Ijarah a'yan* yaitu:

- 1) Sewa menyewa rumah untuk tempat tinggal

Menyewakan rumah untuk tempat tinggal diolehkan baik rumah itu ditempati oleh si penyewa

⁵⁴ Imam Mustofa, *Fiqih Mualamah Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 110.

⁵⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

atau menempatkan orang lain dengan cara Ijarah (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan atau membuat rapuh seperti tukang besi dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku.⁵⁶

2) Sewa menyewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Demikian pula barang yang akan dibawa dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan karena semuanya nanti akan berpengaruh kepada kondisi kendarannya. Apabila hal itu tidak dijelaskan maka bisa menimbulkan perselisihan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

3) Sewa menyewa tanah

Dalam sewa tanpa harus dijelaskan tujuannya apakah untuk pertanian dan disebutkan pula jenis tanamannya, bangunan bengkel atau warung, dan sebagainya. Apabila tujuannya tidak dijelaskan maka ijarah menjadi fasid. Hal ini karena manfaat dari tanah berebeda-beda, sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman, dan jenisnya.

4) Sewa menyewa pakaian (pengantin)

5) Sewa menyewa perhiasan

Apabila manfaat dalam penyewaan suatu barang atau jasa merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara' untuk dipergunakan sebagaimana lazimnya,

⁵⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Cet. 7*, (Bandung: Alma'arif, 1997), 31.

maka ulama fiqih bersepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.⁵⁷

Adapun pembagian dari segi derajatnya *Ijarah*, Ibnu Taimiyah membaginya kepada 3 macam, yaitu sebagai berikut:

- a. Pertama, setiap orang yang menyerahkan manfaat dengan adanya pengganti (*iwadh*), termasuk dalam hal ini adalah maskawin (mahar) baik pekerjaan dalam *ijarah* tersebut dapat diketahui atau masih samar dan baik *ijarah* tersebut bersifat *lazim* atau *ghair lazim* (*jaiz*).
- b. Kedua, *ju'alah* yaitu manfaat benda tersebut tidak diketahui akan tetapi adanya pengganti dapat tertanggung dan akadnya termasuk akad *jaiz* (*ghair lazim*). Misalnya seseorang berkata: “Barang siapa mengembalikan mobilku kepadaku maka baginya ada upah”.
- c. Ketiga, *Ijarah* khusus yaitu seseorang yang menyewakan benda miliknya atau seseorang mempekerjakan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan dalam tanggungan. Manfaat benda yang disewakan tersebut dapat diketahui dengan jelas dan bagi upah orang yang melakukan suatu perbuatan dapat diketahui dengan jelas. Maka dalam keadaan demikian hukum *Ijarah* tersebut bersifat *lazim* dan menerupai hukum akad jual beli.⁵⁸

⁵⁷ Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia. 2001), 132.

⁵⁸ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), 43.

5. Hukum sewa menyewa

Hukum *Ijarah* yang pertama yaitu *Ijarah* shahih adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan ma'qud alaih sebab *Ijarah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Menurut ulama Hanafiyah tentang hukum *Ijarah* rusak jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan waktu akad, apabila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaannya, upah harus diberikan semestinya.

Menurut ulama Syafi'iyah bahwa *Ijârah fasid* sama dengan jual beli *fasid*, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.

6. Harga dan Jangka Waktu Ijarah

- a. Nilai atau harga *Ijarah* ditentukan berdasarkan satuan waktu seperti menit, jam, hari, bulan dan tahun.
- b. Awal waktu *Ijarah* ditetapkan dalam akad atas dasar kebiasaan.
- c. Waktu *Ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.
- d. Kelebihan waktu dalam *Ijarah* yang dilakukan oleh musta'jir, harus dibayar berdasarkan kesepakatan.⁵⁹

7. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa

Transaksi dalam sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan harus dipenuhi oleh pihak yang

⁵⁹ Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Cet. Ke-4*, (Jakarta: Kencana, 2020), 84.

menyewakan atau yang menerima sewa, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan barang
 - 1) Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewanya.
 - 2) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, karena telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
 - 3) Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang di sewakan kepada orang yang menyewanya.
 - 4) Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang di sewakannya seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali apabila kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.
- b. Hak dan kewajiban pihak penyewa barang

Penyewa barang diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang di sewanya.

- 1) Penyewa barang diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya pergantian pemakaian.
- 2) Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- 3) Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan.

- 4) Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang di timbulkannya kecuali rusak sendiri.
- 5) Penyewa wajib mengganti jika terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya kecuali jika kerusakan itu bukan karena kelalaiannya.⁶⁰

8. Pembayaran Upah dan Sewa

Ijarah merupakan suatu pekerjaan, oleh sebab itu kewajiban pembayaran upah pada waktu berakhirnya pekerjaan. Apabila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak ada ketentuan penangguhannya. Menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, maka berhak menerima bayaran karena penyewa sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi musta'jir, yaitu:

- a. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralaskan pada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah Saw. Bersabda: “berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering”.
- b. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang *diijarahkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.⁶¹

9. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijarah merupakan jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *Ijarah* merupakan akad pertukaran kecuali jika

⁶⁰ Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi 1*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2015),240.

⁶¹ Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 121.

didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Fasakh* (pemutusan) yang dimaksud adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapus hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi.⁶² Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara lain:

a. Terjadinya kecacatan pada barang sewaan

Barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, oleh sebab pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan kepada pihak yang menyewa.

b. Rusaknya barang yang disewa

Barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.⁶³

c. Rusaknya barang yang diupahkan

Barang yang diupahkan majur'alaih seperti baju yang diupah untuk dijahit karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.

d. Masa sewa menyewa telah habis

Masa waktu sewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir (batal).

⁶² Oni Sahroni, *Hasanuddin, Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 186.

⁶³ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2015), 138.

e. Adanya uzur

Uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan. Dalam hal ini maka penyewa dapat meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah disepakati sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.⁶⁴

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.

Menurut Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad berpendapat bahwa perjanjian dapat diteruskan oleh ahli warisnya sampai waktu yang telah ditentukan. Dan jumhur ulama berpendapat *Ijarah* tidak *fasakh* karena kematian salah seorang bagi yang berakad.⁶⁵

⁶⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 238.

⁶⁵ Rozalinda, *Fikih Muamalah Dan Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet. Ke-1, 111.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmad Roriq, *Fiqh Kontekstual: Dari Normatif Ke Pemaknaan Sosial* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Bogor: Prenada Media, 2003).
- Bungin, Burhan, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2007).
- Dapertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005).
- Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016).
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997).
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).
- Husain Usman Dkk, *Metodelogi Penelitian Sosial* (Jakarta: PT Bumi Aksara,2011).
- Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi 1*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2015).
- Ika Yunia Fauzia, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012).
- Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).
- Jamaludin, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Tasikmalaya: Latifah,2015).
- Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi Dan Karya Ilmiah, Cet. Ke-11*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012).

- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2015).
- Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Surakarta: Erlangga, 2012).
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2003).
- M Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkiyah Institut,1999).
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Cet, Ke-1*, (Jakarta: Kencana, 2012).
- Meity Taqdir Qodratilah, *Kamus Bahasa Indonesia Untuk Pelajar*, (Jakarta: Badan Pengembangan Dan Pembinaan Bahasa, 2011).
- Moh Rifa'i, *Fiqh Islam Lengkap*, (Semarang: Karya Toha Putra, 1978).
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).
- Oni Sahroni, *Hasanuddin, Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).
- Philip Kotler, Gary Amstrong, *Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1 Cet Ke-8*, (Jakarta: Erlangga 2001).
- Pusat Bahasa, *'Kamus Besar Bahasa Indonesia*, <https://kbbi.web.id/stan>.
- Pusat Pengkajian Dan Pengembangan Ekonomi Islam, *Ekonomi Islam, Cet. Ke-6*, (Rajawali Pers,2014).
- Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Cet. Ke-4*, (Jakarta: Kencana, 2020).
- Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000).

- Rambat Lupiyoadi, Hamdani, *Manajemen Pemasaran Jasa*, (Jakarta: Selamba Empat 2006).
- Rozalinda, *Fikih Muamalah Dan Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah, Cet. Ke-1* (Padang: Hayfa Press, 2005).
- Sayyid, Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13, Ter. Khahar Masyhur, Cet. Ke-2*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1991).
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013).
- Suhrawardi k. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam, Cet, Ke-2*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).
- Tim. Reality, *Kamus Terbaru Bahasa Indonesia Dilengkapi Ejaan Yang Benar*, (Jakarta: PT. Reality Publisher 2008).
- Veithzal Rivai Zainal et. Al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis Dengan Hijrah Ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2017).
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah, Cet. I*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Jurnal

- Batubara, Azmiani, and Rahmat Hidayat. "Pengaruh Penetapan Harga Dan Promosi Terhadap Tingkat Penjualan Tiket Pada PSA Mihin Lanka Airlines." *Ilman* 4, no. 1 (2016): 14. <http://journals.synthesispublication.org/index.php/Ilman/article/viewFile/30/28>.
- Hilal, Syamsul. "Konsep Harga Dalam Ekonomi Islam (Tlah Pemikiran Ibn Taimiyah)." *Asas* 6, no. 2 (2014): 16–28. <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/issue/view/177>.

———. “Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat.” *Asas Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (2013): 4. <https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>.

Jessica Claudia Moray, David Paul Elia Saerang, Treesje Runtu. “Penetapan Harga Jual Dengan Cost Plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada UD Gladys Bakery.” *Jurnal EMBA* 2, no. 2 (2014): 1272–83. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/download/2073/1646>.

Muslimin, Supriadi, Zainab Zainab, and Wardah Jafar. “Konsep Penetapan Harga Dalam Perspektif Islam.” *Al-Azhar Journal of Islamic Economics* 2, no. 1 (2020): 1–11. <https://doi.org/10.37146/ajie.v2i1.30>.

Skripsi

Ahmad Zaini Fahmi, Skripsi Yang Berjudul ‘*Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Prktik Sewa-Meyewa Stand Food Court Di Kantin Putra Ma’had Sunan Ampel Al’aly*’. Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2018.

Andela. “*SISTEM PENETAPAN HARGA SEWA RUMAH KOS DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra Di Sukarame, Bandar Lampung)*.” *Core.Ac.Uk*, 2020. <https://core.ac.uk/download/pdf/295430185.pdf>.

Cici Eka Saputri , *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Stud Kasus Di Desa Taman Cari Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur*. Skripsi IAIN Metro, 2017.

Wawancara

Indah, 'Penyewa Stand' *Wawancara*, 5 Januari 2023.

Ningsih, 'Penyewa Stand' *Wawancara*, 5 Januari 2023.

Sugiono, 'Pemilik Stand', *Wawancara*, 5 Januari 2023.

Windi, 'Penyewa Stand', *Wawancara*, 5 Januari 2023.

