

**PENENTUAN SEWA KAMAR PENGINAPAN DALAM
TINJAUAN HUKUM ISLAM**

(Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir
Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)

SKRIPSI

**Edo Furbaya Saputra
1721030180**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H/2023**

**PENENTUAN SEWA KAMAR PENGINAPAN DALAM
TINJAUAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir
Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-
syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (SH)
Dalam ilmu syariah**

**Oleh:
EDO FURBAYA SAPUTRA
NPM: 1721030180**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Mua'malah)

**Pembimbing I : Drs. Henry Iwansyah, M.A.
Pembimbing II : Herlina Kurniati, S,H,I, M.E.I.**

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H/2023 M**

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah suatu kegiatan yang lazim dilakukan oleh masyarakat, khususnya sewa menyewa penginapan seperti yang terjadi di Penginapan Sartika desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat, melihat dari letak yang dekat akan tempat pariwisata sehingga menjadi peluang besar bagi masyarakat.

Penelitian ini mengangkat rumusan permasalahan yaitu: 1. Bagaimanakah Penentuan Sewa Kamar Penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat Dan 2. Bagaimanakah Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan sewa kamar penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat. Sedangkan tujuan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Penentuan Sewa Kamar Penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat Dan Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan sewa kamar penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat.

Untuk memperoleh data Penulis melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi. Jenis penelitian ini ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*) penelitian data maupun informasi bersumber dari lapangan, yakni pemilik dan penyewa penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat tentang Sistem Penetapan Harga Sewa Penginapan Sartika dalam Perspektif Hukum Islam. Sedangkan dalam analisa data menggunakan metode kualitatif induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan penetapan harga sewa penginapan yang ditetapkan pemilik memiliki beberapa pertimbangan yang menjadi dasar adanya perbedaan harga antara penyewa lama dan penyewa baru yaitu berdasarkan negosiasi pemilik penginapan dengan penyewa. Praktik sewa menyewa ini juga telah sah karena sudah terpenuhinya syarat dan rukun sewa menyewa yaitu upah sewa (*Ijrah*) yang sesuai dengan hukum Islam karena tidak adanya unsur *Gharar* (ketidakjelasan harga), apabila ada fasilitas yang kurang maka penyewa boleh konfirmasi dengan *front desk agent* karena dalam sewa-menyewa penginapan dijelaskan terlebih dahulu harga dan fasilitas yang ada, jadi jika penyewa sesuai maka akan dilaksanakan akad dan jika tidak maka tidak ada paksaan terhadap penyewa untuk tetap melaksanakan akad.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Penginapan, Hukum Islam

ABSTRACT

Renting is an activity that is commonly carried out by the community, especially renting lodging as happened at the Sartika Inn in Seray village, Pesisir Tengah District, West Coast District, considering the proximity of tourism sites so that it becomes a great opportunity for the community.

This study raises the formulation of the problem, namely: 1. How is the determination of room rent for Sartika lodging in Seray Village, Pesisir Tengah District, West Coast District and 2. What is the review of Islamic law regarding the determination of room rent for Sartika lodging rooms in Seray Village, Pesisir Tengah District, Pesisir Barat Regency. While the purpose of this study aims to determine the determination of room rent for Sartika inn, Seray Village, Pesisir Tengah District, West Coast District and an Islamic Law Review of Determination of room rent for Sartika lodging rooms in Seray Village, Pesisir Tengah District, Pesisir Barat Regency.

To obtain data the author conducted interviews, observation and documentation. This type of research is field research (Field Research) research on data and information sourced from the field, namely the owners and tenants of the Sartika Inn, Seray Village, Pesisir Tengah District, West Coast District regarding the Sartika Lodging Pricing System in the Perspective of Islamic Law. Meanwhile, in data analysis using inductive qualitative method.

The results of the study show that the difference in the price of lodging rentals set by the owner has several considerations which form the basis for the difference in prices between old tenants and new tenants, namely based on negotiations between the innkeeper and the tenant. This leasing practice is also legal because the terms and pillars of leasing have been fulfilled, namely the rental fee (Ijrah) which is in accordance with Islamic law because there is no element of Gharar (price uncertainty), if there are lacking facilities, the lessee may confirm with the front desk agent because in renting lodging, the price and existing facilities are explained in advance, so if the tenant is in accordance, the contract will be carried out and if not, there is no coercion on the tenant to continue to carry out the contract.

Keywords: Rent, Lodging, Islamic Law

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Edo Furbaya Saputra

NPM : 1721030180

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“penentuan Sewa Kamar Penginapan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)”** adalah benar-benar hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain, kecuali pada bagian tertentu yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka penyusun akan bertanggung jawab sepenuhnya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 15/12/2022

Penulis,



Edo Furbaya Saputra

NPM.172103018



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp.0721703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **Penentuan Sewa Kamar Penginapan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)**

Nama : Edo Furbaya Saputra
NPM : 1721030180
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dan dipertahankan dalam sidang
munaqosyah

Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Henry Iwansyah, M.A.
NIP. 195804071987031003

Herlina Kurniati, S.H.I. M.E.I.
NIP.

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp.0721703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **PENENTUAN SEWA KAMAR PENGINAPAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM TAHUN PELAJARAN 2022/2023**. Disusun oleh : **EDO FURBAYA SAPUTRA**, NPM: **1721030180**, Jurusan: **Hukum Ekonomi Syariah**. Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Syariah pada hari/tanggal :10 Mei 2023.

TIM PENGUJI

Ketua : Yufi Wiyos Rini Maskuroh., M.Si. (.....)

Sekretaris : Helma Maraliza, S.E.I, M.E.Sy. (.....)

Penguji I : Marwin, S.H., M.H. (.....)

Penguji II : Drs. Henry Iwansyah, M.a. (.....)

Penguji III : Herlina Kurniati,S.H.I., M.E.I. (.....)

**Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah**


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

MOTTO

وَأَمَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ فَيُوَفِّيهِمْ أُجُورَهُمْ ۗ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ

الظَّالِمِينَ

“Sementara itu, orang-orang yang beriman dan beramal saleh akan Dia berikan pahala mereka dengan sempurna. Allah tidak menyukai orang-orang zalim.”

PERSEMBAHAN

Penuh rasa syukur kepada Allah Swt dan rasa bahagia yang mendalam, skripsi ini kupersembahkan kepada orang-orang yang telah memberikan dukungannya dalam hidupku:

1. Kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda Suhirman dan Ibunda Linarti yang telah sabar membesarkan, merawat, mendidik, dan mendukung semua apa yang kucita-citakan dan yang selalu memanjatkan doa untukku agar menjadi manusia yang berguna, yang memberi motivasi dalam menghadapi kehidupan ini. Semoga Allah Swt membalasnya dengan kebaikan yang lebih baik dari dunia sampai akhirat. Aamiin.
2. Kakakku tercinta Ade Andika Saputra yang telah mensupport dan memotivasi saya, juga mengajari saya dalam segala hal baik dalam mengerjakan skripsi ini atau pun yang lain.
3. Adik-adikku tersayang Mutia Aziza dan serta keluarga besar yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Almamaterku tercinta UIN Raden Intan Lampung yang menjadi tempatku menimba ilmu.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Edo Furbaya Saputra, dilahirkan di Batu Raja pada tanggal 26 Maret 1999. Anak Kedua dari Dua bersaudara, dari pasangan Bapak Suhirman dan Ibu Linarti.

Pendidikan penulis dimulai dari Pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri 2 Pesisir Tengah diselesaikan pada tahun 2011, Pendidikan Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 2 Pesisir Tengah diselesaikan pada tahun 2014, Pendidikan Sekolah Menengah Atas di MAN 1 Pesisir Barat diselesaikan pada tahun 2017.

Pada tahun 2017 penulis melanjutkan ke Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung mengambil Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada Fakultas Syariah.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt yang telah memberikan akal, ilmu pengetahuan, kekuatan, dan petunjuk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul bahas “penentuan Sewa Kamar Penginapan Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)”.

Shalawat dan salam senantiasa tercurah atas junjungan Nabi Muhammad saw, keluarga, sahabat, dan pengikutnya, semoga kita tergolong umatnya.

Ucapan terima Kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang tidak lepas membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini kepada:

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M.Ag., Ph.D. selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah), dan Ibu Susi Nurkholidah, M.H. selaku sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah).
4. Bapak Drs. Henry Iwansyah, M.A.. selaku pembimbing I dan Ibu Herlina Kurniati, S.H.I. M.E.I selaku Pembimbing II, yang membantu dan membimbing dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya selama masa perkuliahan.
6. Bapak dan Ibu Staf dan karyawan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
7. Teman-teman seperjuangan muamalah angkatan 2017, khususnya kelas I yang tidak henti-hentinya memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini dan teman-teman semuanya yang tak bisa saya sebutkan satu persatu.
9. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan,

oleh karena itu kepada para pembaca kiranya dapat memberikan masukan dan saran yang sifatnya membangun. Akhirnya, dengan iringan ucapan terimakasih penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. Semoga jerih payah semua pihak bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya. Aamiin.

Bandar Lampung, 03 Januari 2023
Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Edo Furbaya Saputra', written in a cursive style.

EDO FURBAYA SAPUTRA
NPM. 1721030180

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah	2
C. Fokus Penelitian dan Sub-Fokus penelitian	3
D. Rumusan Masalah	3
E. Tujuan penelitian	3
F. Manfaat Penelitian.....	4
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	4
H. Metode Penelitian	6
I. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad Ijarah dalam Islam	11
B. Prinsip-prinsip Ijarah Dalam Islam dan dalam penetapan Harga	17
1. Penentuan harga menurut beberapa Ulama	20
2. Pengertian dan dasar Akad ijarah dalam Islam	23
3. Rukun dan Syarat Akad Ijarah dalam Islam	27
4. Berakhirnya Akad Ijarah Dalam Islam.....	35

BAB III DESKRIPSI DAN OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Lokasi Penelitian.....	41
B. Pelaksanaan Sewa Penginapan Sartika di Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat	41
1 Sistem Penentuan Harga Sewa Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat	41
2 Akad Sewa dengan Konsumen	44
3 Fasilitas yang Tersedia di Penginapan Sartika	48

BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Sistem Penetapan Harga Sewa-Menyewa Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat	49
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Penetapan Harga Sewa Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat	51

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	58
B. Rekomendasi	59

DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Besaran Harga Sewa Kamar Penginapan.....	43
--	----

DAFTAR BAGAN

Bagan 3.1 Sistem Penetapan Harga Sewa.	44
Bagan 3.2 Pelaksanaan Akad Sewa.....	45

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna memudahkan dalam memahami judul proposal ini serta mencegah adanya kesalahan dalam memahami maksud dari kata-kata yang tergantung dalam judul ini maka secara singkat terlebih dahulu akan diuraikan beberapa yang terkait dengan pokok permasalahan yang akan di bahas “Penentuan Sewa Kamar Penginapan dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)”. Adapun istilah yang akan dibahas ialah :

1. Penentuan Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan menetapkan penentuan.¹
2. Sewa menyewa adalah pemilikan suatu manfaat suatu harta benda yang bersifat *mubah* selama priode waktu tertentu dengan suatu imbalan.²
3. Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan pendapat sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya.³
4. Hukum Islam adalah hukum yang di bangun berdasarkan pemahaman manusia atas nash Al-Qur’an maupun As-sunnah untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal relevan setiap zaman (waktu) dan makan (ruang) manusia.⁴

Berdasarkan beberapa penjelasan di atas ditegaskan bahwa maksud dari penulis ini adalah meneliti tentang penentuan sewa kamar penginapan dalam tinjauan Hukum Islam yang di lakukan Di Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat

¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), 1660.

² Kumedi Ja’far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia, (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)* (Permatanet, 2016), 134.

³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), 1198.

⁴ Said Agil Husin Al-Munawar, *Hukum Islam Dan Popularitas Sosial* (Jakarta: PT Penamadani, 2004), 06.

B. Latar Belakang Masalah

Dalam kebutuhan akan sandang dan pangan, kebutuhan akan rumah juga sangat diperlukan oleh setiap orang yang akan akan melangsungkan hidupnya, kebutuhan akan tempat tinggal adalah sebuah kebutuhan yang sangat krusial di karenakan sebagai manusia membutuhkan tempat yang layak untuk berteduh dan berlindung dari segala hal yang dapat membahayakan keberlangsungan hidupnya

Ditinjau dari segi usaha bisnis Sewa-menyewa penginapan sangat diminati di Kabupaten Pesisir Barat sebagai usaha sampingan, usaha ini juga sangat menjanjikan di mana di Daerah Kabupaten Pesisir barat merupakan salah satu Daerah yang cukup terkenal akan wisatanya. Di dalam kerjasama yang dilakukan antara penyewa dan pemilik penginapan, yaitu penyewa mem bayarkan sejumlah uang kepada pemilik penginapan sebagai imbalan atas manfaat dari kamar penginapan yang di tempati oleh penyewa.

Permasalahannya adalah bagaimana penentuan sewa kamar penginapan dalam pandangan hukum Islam di penginapan Sartika, baik dari waktu maupun biaya sewa yang berlaku, karena di dalam sebuah usaha ada penentuan harga sewa, waktu sewa dan fasilitas yang ada, Di mana dilihat dari penginapan ini menyediakan berbagai fasilitas dan pelayanan kamar dan terdapat perbeda harga antara penyewa langganan dan penyewa baru, Pada praktik Sewa-menyewa perlu memperhatikan ketentuan agar tidak menimbulkan rasa ketidak sesuai yang di rasakan penyewa dengan pemilik penginapan tersebut, di mana kamar lain menyediakan fasilitas, dan pelayanan yang lebih istimewa tentu berbeda dengan harga sewa kamar yang lebih murah.

Disini ada perbedaan pelayan baik dari harga sewa, fasilitas atau keadaan kamar penginapan saat melakukan transaksi sewa menyewa oleh penyedia penginapan, pelayan penginapan menjanjikan fasilitas yang lebih istimewa terhadap pelanggan baru, tetepi saat pelanggan baru setuju dan mulai untuk melakukan akad sewa ternyata tidak sesuai dangan fasilitas yang dijanjikan dan ternyata harga sewanya lebih tinggi dari penyewa langganan, sehingga salah satu pihak yakni penyewa baru merasa

di rugikan, Pada dasarnya Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk aktifitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta salah satu bentuk tolong menolong yang di ajarkan oleh agama.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis termotivasi untuk meneliti masalah tersebut dengan judul “Penentuan Sewa kamar Penginapan dalam Tinjauan Hukum Islam”(Studi Pada Penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)

C. Fokus penelitian dan Sub-fokus penelitian

Fokus penelitian yaitu area spesifik yang akan dibahas dalam penelitian ini. Melalui fokus penelitian ini dapat ditentukan secara jelas pokok permasalahan yang menjadi konteks pembahasan sehingga bisa dipilih-pilih dan tidak terlalu memberikan penjelasan yang keluar dari pembahasan yang sedang dikaji. Fokus penelitian pada skripsi ini ialah mengkaji tentang Penentuan sewa kamar penginapan dalam tinjauan hukum Islam pada penginapan Sartika.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah di atas, penulis Menyimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Penentuan Sewa Kamar Penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat?
2. Bagaimanakah Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan sewa kamar penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah Penentuan sewa kamar penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat.

2. Untuk mengetahui Bagaimanakah tinjauan Hukum Islam tentang Penentuan sewa kamar penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat.

F. Manfaat Penelitian

Adapun signifikansi penelitian dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, peneliti diharapkan mampu memberikan pemahaman terhadap masyarakat mengenai praktik Sewa-menyewa Penginapan tentang penentuan sewa kamar penginapan dan diharapkan dapat memperkaya khazanah pemikiran keIslaman, dan civitas akademik Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah pada umumnya.
2. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dengan Ilmu Syariah di Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang relevan

Ada bebrapa penelitian yang mirip dengan tema penelitian baik dari buku, jurnal, skripsi yang penulis lakukan sebagai berikut;

1. Skripsi yang berjudul “Penetapan Tarif Sewa Kamar Untuk Meningkatkan Pendapatan (Studi Kasus Hotel Grand Inna Malioboro Tahun 2017)” yang ditulis oleh Palupi Asrining Adi, Program Studi Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana metode penetapan tarif sewa kamar dan bagaimana merancang Activity Based Costing System secara praktis untuk diterapkan di industri perhotelan khususnya Hotel Grand Inna Malioboro.

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Objek penelitian ini adalah jumlah kamar dan data aktivitas biaya. Pengumpulan data menggunakan

metode wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskripsi.⁵

Kesimpulan dari skripsi ini ialah hanya berfokus pada metode penetapan tarif sewa kamar dan bagaimana merancang Activity Based Costing System secara praktis untuk diterapkan di industri perhotelan khususnya Hotel Grand Inna Malioboro, Sedangkan penelitian yang penulis buat mengacu pada penentuan sewa kamar penginapan dalam tinjauan hukum Islam.

2. Skripsi yang berjudul “Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel Pada Saat Low Season Dengan Metode Analisis Titik Impas (Studi Kasus di Hotel Manohara Borobudur)” Yang ditulis oleh Bertillia Natalina, Program studi Akutansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Sanata Dharma Yogyakarta. Jenis penelitian yang dilakukan berupa studi kasus dengan mengambil tempat penelitian di Hotel Manohara yang berlokasi di Komplek Taman Wisata Candi Borobudur pada bulan November sampai dengan bulan Desember 2009.⁶ Kesimpulan dari penelitian ini ialah penelitian ini bertujuan untuk mengetahui berapa tarif sewa kamar pada saat low season menggunakan metode titik impas, sedangkan penulis meneliti tentang tinjauan hukum Islam terhadap penentuan sewa kamar penginapan.
3. Skripsi yang berjudul “Analisi Perhitungan Tarif Sewa Hotel Dengan Metode Cost Plus Pricing Pendekatan Full Costing (studi kasus Pada Hotel Dharma Utama Family Jl.Sisingamaraja Pekan baru) yang di tulis oleh Rahmat Marhaban, Program Studi D-III Akutansi, Fakultas Ekonomi Dan Ilmu Sosial, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, Riau 2019.⁷

⁵ Palupi Asrining Adi, “Penetapan Tarif Sewa Kamar Untuk Meningkatkan Pendapatan (Studi Kasus Hotel Grand Inna Malioboro Tahun 2017),” 2018.

⁶ Bertilia Natalina, “Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel Pada Saat Low Season Dengan Metode Analisis Titik Impas,” *Skripsi. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi*, 2010.

⁷ Rahmat Marhaban, “ANALISIS PENETAPAN TARIF SEWA KAMAR PADA HOTEL DHARMA UTAMA FAMILY PEKANBARU” (UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU, 2020).

Dapat disimpulkan secara umum bahwa penentuan ruang tarif di Hotel Dharma Utama Family Pekanbaru selama periode 2016 telah tepat dan konsisten dengan biaya operasional tidak didasarkan pada tarif masing-masing jenis kamar. Namun, menggunakan metode biaya plus-pricing, temuan Menunjukkan bahwa perhitungan metode perhitungan metode full costing menemukan varians kurang signifikan antara tarif yang diusulkan dan tarif sebenarnya, ketika menggunakan metode biaya variabel, lebih varians ditemukan, sehingga ada kemungkinan memenangkan persaingan karena harga dikurangkan. Mengingat penjelasan diatas.

Dari penelitian di atas ada persamaan yaitu membahas tentang sewa menyewa (*Ijarah*) tetapi penelitian yang penulis buat memfokuskan pada ketidak sesuaian akad di awal dan di akhir antara penyewa dan pemilik penginapan, sehingga salah satu pihak merasa di rugikan,

H. Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode Kualitatif dengan pendekatan Induktif. Alasannya, karena metode Kualitatif dengan pendekatan Induktif lebih relevan dalam mengolah datanya. Sedangkan untuk mewujudkan gambaran penelitian yang baik, maka dibutuhkan serangkaian langkah yang sistematis. Adapun langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian
 - a. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu suatu penelitian yang bertujuan mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan dengan berkunjung langsung ke tempat yang dijadikan objek penelitian. Penulis melakukan penelitian langsung ke lokasi yaitu pada Penentuan sewa kamar penginapan Sartika Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat. Hal tersebut dilakukan sebagai pemenuhan data primer, sedangkan untuk data sekunder

penulis mencarinya dari buku-buku *fiqh* dan buku-buku lainnya yang secara langsung maupun tidak langsung ada hubungannya dengan pokok permasalahan.

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini bersifat *Deskriptif Analisis*, yaitu bahwa dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Penelitian ini dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal-hal lain yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan. Analisis dimaksudkan bahwa berdasarkan gambaran-gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat bagaimana menjawab permasalahan tersebut.

2. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Sumber data pokok yakni sebanyak responden yang terdiri dari perorangan yang merupakan pemilik penginapan Sartika dan penyewa penginapan Sartika.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data atau data yang telah dikumpulkan oleh pihak lain.⁸ Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan data penelitian.

3. Populasi dan Sample

a. Populasi

Yaitu keseluruhan subjek penelitian.⁹ Keseluruhan objek yang akan diteliti seperti manusia, benda-benda, pola

⁸ Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis Dan Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 2009), 148.

⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 173.

sikap, tingkah laku dan sebagainya yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah 56 sumber, yaitu pemilik penginapan Sartika, 48 penyewa penginapan sartika pada bulan Juli 2022, 7 karyawan penginapan.

b. Sampel

Yaitu kelompok kecil yang diamati dan merupakan bagian dari populasi sehingga sifat dan karakteristik populasi juga di miliki oleh semple, sample di perlukan karena tidak memungkinkan jika penulis akan mempelajari seluruhnya dan akan mengakibatkan keterlambatan waktu, dan tenaga.

Sample yang dipakai dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu berdasarkan ciri-ciri atau sifat tertentu yang di perkirakan mempunyai sangkut paut dengan ciri atau sifat tertentu pada populasi, sample yang di gunakan dalam penelitian ini antara lain: pemilik penginapan, 3 karyawan penginapan, 5 penyewa penginapan , keseluruhan sample yang di ambil 9 orang.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik untuk mengumpulkan data yang akurat untuk keperluan pemecahan masalah tertentu yang sesuai dengan data. Wawancara dilakukan dengan tanya jawab secara lisan dan bertatap muka langsung antara seorang atau beberapa orang pewawancara dengan seseorang atau beberapa orang yang diwawancarai dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*), wawancara dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.¹⁰

b. Observasi

Observasi adalah teknik mengumpulkan data yang menuntut adanya pengamatan dari seorang peneliti baik

¹⁰ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif Edisi II* (Jakarta: Prenada Media, 2007).

secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek yang diteliti dengan menggunakan instrumen yang berupa pedoman penelitian dalam bentuk lembar pengamatan atau lainnya.¹¹

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian. Teknik ini berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, memilih-milih dokumen sesuai dengan tujuan penelitian, mencatat dan menerangkan, menafsirkan dan menghubungkan-hubungkan dengan fenomena lain.

5. Metode Pengolahan Data

a. Pemeriksaan Data (*editing*)

Pemeriksaan Data yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sesuai atau relevan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Sistematika Data (*sistemizing*)

Sistematika data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.¹²

6. Metode Analisa Data

Dalam menganalisa data dilakukan dengan analisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis data menggunakan sumber informasi yang relevan untuk melengkapi data yang penulis inginkan. Bentuk analisis kualitatif menggunakan kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.¹³ Metode yang digunakan untuk menganalisa data ini yaitu dengan metode Induktif. Metode Induktif adalah suatu cara berpikir atau fakta-fakta yang

¹¹ Ibid., 118.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2004), 126.

¹³ Ibid., 127.

husus dan peristiwa-peristiwa yang konkrit kemudian ditarik kepada suatu kesimpulan yang bersifat umum.

I. Sistematika pembahasan

Untuk mempermudah penulis Skripsi ini, Maka di perlukan adanya Sistematika pembahasan agar pembaca mudah dalam memahami Skripsi ini. Adapun Sistematika tersebut dibagi per Bab, yaitu meliputi :

1. Bab pertama pendahuluan :

Dalam bab ini diuraikan masalah yang erat kaitannya dengan pembahasan Skripsi sekaligus sebagai dasar dan memberi penjelasan mengenai Skripsi ini, Yang meliputi; Penegasan Judul, Latar Belakang Masalah, Fokus dan Sub-Fokus Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Penelitian Yang Terdahulu Yang Relevan, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

2. Bab Kedua landasan teori yang meliputi :

Akad Ijarah dalam Islam Prinsip-prinsip Ijarah Dalam Islam dan dalam penetapan Harga, Pengertian dan dasar Akad ijarah dalam Islam, Rukun dan Syarat Akad Ijarah dalam Islam, Berakhirnya Akad Ijarah Dalam Islam Dan Tinjauan Pustaka

3. Bab Ketiga Deskripsi Penelitian Yang Meliputi :

Gambaran Lokasi Penelitian, Sejarah singkat Pekon Seray, Pelaksanaan Sewa Penginapan Sartika di Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat, Sistem Penentuan Harga Sewa Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat, Akad Sewa dengan Konsumen, Fasilitas yang Tersedia di Penginapan Sartika

4. Bab Keempat, Analisis Penelitian, Yang meliputi :

Tinjauan dari segi syarat dan rukun pada Sewa-menyewa di penginapan Sartika Dan pelaksanaan sewa penginapan dalam tinjauan hukum Islam

5. Bab Kelima, Penutup,

Dalam Bab ini penulis kedalam Dua Sub Yaitu Simpulan dan Rekomendasi.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad Ijarah Dalam Islam

Menurut pengertian *syara*" *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹ Dalam arti luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijârah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.²

Ijarah adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*Mu"ajir*) oleh orang yang menyewa (*Musta"jir*), serta pemilikan harta dari pihak *mua"jir* oleh seorang *Musta"jir*. Dengan demikian, ijarah berarti transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula. Sedangkan menurut Labib Mz yang dimaksud *Ijarah* adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang memberi sewa, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu.³

Menurut ulama Hanafi mengatakan bahwa : *Ijarah* yaitu suatu akad yang dipergunakan untuk manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu barang yang disewakan dengan cara penggantian (bayar).⁴ Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk

¹ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13* (Bandung: Al Maarif, 1997), 01.

² Ajeng Mar'atus Solihah, "Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Dalam Perspektif Hukum Islam," *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 6, no. 1 (2014): 106.

³ Labib Mz, *Etika Bisnis Islam* (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 39.

⁴ Wahbah Z-Zuuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Depok: Gema Insani, 2011), 390.

dikendarai. Bisa juga berbentuk karya, misalnya insinyur bangunan, tukang tenun, penjahit dan sebagainya. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seperti pembantu dan para pekerja (bangunan, pabrik dan sebagainya).

Para ulama Syafi'i mendefinisikan bahwa *Ijarah* yaitu suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan penggantian yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan penggantian yang diketahui (jelas). Sedangkan menurut ulama Hambali *Ijarah* yaitu suatu aqad atas manfaat yang *Mubah* (boleh) dan dikenal, dengan jalan mengambil sesuatu atas sesuatu, dengan waktu yang diketahui (jelas), dan dengan penggantian yang jelas pula.

Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah.

Menurut Labib Mz yang dimaksud *ijarah* adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan oleh orang yang menerimanya, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu.⁵

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *Ijârah* ialah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan sama dengan menjual manfaat.⁶

⁵ Labib Mz, *Etika Bisnis Islam*, 39.

⁶ M E Burhanudin, "FILOSOFI DAN PERWUJUDAN PRINSIP TAUHÏDULLAH DAN AL-'ADALAH, DALAM IJARAH, DAN IJARAH MUNTAHIA BI-TAMLIK (IMBT)," *TAHKIM* 14, no. 1 (2018): 04.

Dasar hukum sewa menyewa, yaitu QS. Al-baqarah (2): 233

* وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّ الرِّضَاعَةَ
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا
 لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ
 فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنِ تِرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ
 أَنْ تَسْرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ
 وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“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.

Berdasarkan ayat tersebut bahwa dasar hukum sewa menyewa adalah *mubah* atau diperbolehkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam hukum Islam. Sewa adalah hasil dari inisiatif, keberanian berusaha dan efisiensi. Hasil itu didapat sesudah terjadinya proses penciptaan nilai karena pemilik barang atau asset tetap terlibat di dalam dan terkait dengan pemanfaatannya oleh pengguna.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 mendefinisikan *Ijârah* yaitu sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Dalam Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijârah*. *Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *Ijârah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁷

Beberapa definisi dari para ulama diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa *Ijarah* merupakan suatu Aqad yang digunakan untuk pemilikan manfaat (jasa) dari orang yang menyewakan (*mu"ajir*) oleh seorang penyewa (*musta"jir*) yang jelas dan disengaja dengan cara memberikan penggantian (kompensasi/upah).

Upah dapat didefinisikan sebagai sejumlah uang yang dibayar oleh orang yang memberi pekerjaan kepada seorang pekerja atas jasanya sesuai dengan perjanjian. Menurut fikih muamalah bahwa transaksi uang dengan tenaga kerja manusia disebut *ujrah*. Dalam pandangan syariat Islam upah adalah hak dari orang yang telah bekerja dan kewajiban orang yang mempekerjakan untuk membayarnya. Upah merupakan hak dari seorang buruh sebagai harga atas tenaga yang telah disumbangkannya dalam proses produksi dan pemberi kerja wajib membayarnya.⁸

Jumlah upah boleh diterapkan dengan perundingan, boleh bergantung kepada persetujuan kolektif, boleh diperlakukan berdasarkan kebiasaan atau praktik perusahaan, atau ditetapkan menurut kombinasi dari cara-cara tersebut. Dalam keadaan tidak

⁷ Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah," *Jurnal Tahkim* 14, no. 1 (2018): 87.

⁸ Harir Muzakki and Ahmad Sumanto, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klesem Pacitan," *Al-'Adalah* 14, no. 2 (2017): 483–506.

ada persetujuan, ada kewajiban untuk membayar upah dengan jumlah yang pantas. Dalam akad ijarah pekerjaan pada umumnya akan ditawarkan kepada orang tertentu dengan kontrak yang jelas dengan dua orang atau lebih.⁹

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi akad *Ijârah* menjadi 2 macam, yaitu:¹⁰

1. *Ijârah a"mâl*

Yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih, *Ijârah* jenis ini hukumnya diperbolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti tukang jahit, buruh bangunan, buruh pabrik, tukang ojek.¹¹ *Ijârah* seperti ini terbagi kepada 2 macam, yaitu:

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

2. *Ijârah a"yân*

Yaitu sewa menyewa yang bersifat menimbulkan manfaat bagi orang yang menyewa. Contoh *Ijârah a"yân* yaitu:

- a. Sewa menyewa rumah untuk tempat tinggal ia menempatkan orang lain dengan cara *Ijârah* (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan atau membuat rapuh seperti tukang besi

⁹ Abdur Rohman, "Analisis Penerapan Akad Ju'alah Dalam Multi Level Marketing (MLM)(Studi Atas Marketing Plan Www. Jamaher. Network)," *Al- 'Adalah* 13, no. 2 (2016): 179–90.

¹⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

¹¹ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat," *ASAS* 5, no. 1 (2013): 06.

dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku.¹²

- b. 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.
- c. 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 berbeda-beda, sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman, dan jenisnya.
- d. Sewa menyewa pakaian (pengantin)
- e. Sewa menyewa perhiasan Apabila manfaat dalam penyewaan suatu barang atau jasa merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara untuk dipergunakan sebagaimana lazimnya, maka ulama fiqih bersepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.

Adapun pembagian dari segi derajatnya *ijârah*, 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

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Cet. 7* (Bandung: Al Maarif, 1997), 31.

dalam *ijârah* tersebut dapat diketahui atau masih samar dan baik *ijârah* tersebut bersifat *lâzim* atau *ghair lâzim (jâiz)*

- b. Kedua, *ju''âlah* yaitu manfaat benda tersebut tidak diketahui akan tetapi adanya pengganti dapat tertanggung dan akadnya termasuk akad *jâiz (ghair lâzim)*. Misalnya seseorang berkata: “Barang siapa mengembalikan mobilku kepadaku maka baginya ada upah”.
- c. Ketiga, *ijârah* khusus yaitu seseorang yang menyewakan benda miliknya atau seseorang memperkerjakan 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 *ijârah* tersebut bersifat *lâzim* dan menyerupai hukum akad jual beli.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

B. Prinsip-prinsip Ijarah Dalam Islam Dan Penentuan Harga

1. Sistem penentuan Harga

Sebelum Membahas penentuan harga ada baiknya kita mengetahui dahulu apa itu harga, Secara umum, harga (*price*) dalam arti sempit adalah jumlah yang ditagihkan atas suatu produk atau jasa. Dalam arti luas, harga adalah jumlah semua nilai yang diberikan oleh pelanggan untuk mendapatkan keuntungan dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa. Harga juga dapat dikatakan sebagai nilai tukar yang

dapat disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu dan tempat tertentu.¹³

Harga dalam bahasa Inggris dikenal dengan *price*, sedangkan dalam bahasa Arab berasal dari kata *tsaman* atau *si'ru* yakni 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 telah disepakati. Sedangkan *si'ru* adalah harga ditetapkan untuk barang dagangan. Harga adalah perwujudan nilai atau barang atau jasa dalam satuan uang.

Harga dapat berarti kekuatan membeli untuk mencapai kepuasan manfaat. Semakin tinggi manfaat yang dirasakan seseorang dari barang atau jasa tertentu, maka semakin tinggi nilai tukar dari barang dan jasa tersebut misalnya, harga suatu barang, sewa rumah, biaya kuliah, jasa dokter termasuk kedalam kategori harga. Semua itu merupakan nilai yang harus dibayarkan atas benda atau apa yang telah dilakukan.¹⁴

Harga adalah angka-angka suatu rumus atau suatu persetujuan mengenai berapa biaya yang dikeluarkan. Sedangkan penetapan harga adalah bagaimana suatu perusahaan mentransformasikan manfaat yang tersedia kepada konsumen menjadi keuntungan yang bisa didapaknya. Penetapan harga berbeda-beda yang dianggap ideal yang bergantung pada pengetahuan harga yang berbeda pula dari sumber yang berbeda termasuk persepsi.¹⁵

berikut adalah Faktor-Faktor Penentuan Harga, Kotler dan Keller: keputusan penentuan harga sebuah perusahaan dipengaruhi baik dari faktor internal maupun dari faktor eksternal, yaitu:

¹³ Veithzal Rivai Zainal, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis Dengan Hijrah Ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw* (Jakarta: Bumi Jakarta, 2017), 449.

¹⁴ Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016), 154.

¹⁵ Hamdani Rambat Lupiyoadi, *Manajemen Pemasaran Jasa* (Jakarta: Selamba Empat, 2006), 195.

1. Faktor internal yang mempengaruhi penentuan harga meliputi
 - a. Tujuan perusahaan
 - b. Strategi bauran pemasaran
 - c. Biaya
 - d. Pertimbangan organisasi .
2. Faktor eksternal yang mempengaruhi keputusan penentuan harga meliputi:
 - a. Pasar dan permintaan
 - b. Biaya, harga, dan penawaran pesaing
 - c. Keadaan perekonomian

Kamaruddin dalam bukunya akuntansi manajemen menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan harga jual:¹⁶

1. Faktor laba yang diinginkan
2. Faktor produk atau penjualan produk tersebut.
3. Faktor biaya dan produk tersebut.
4. Faktor dari luar perusahaan (konsumen).
5. Fungsi Utama Penetapan Harga

Mekanisme Penentuan Harga dalam Islam yaitu Harga yang adil telah menjadi pegangan mendasar dalam transaksi yang islami. Pada prinsipnya, transaksi bisnis harus dilakukan pada harga yang adil sebagai cerminan dari komitmen syariat Islam terhadap keadilan yang menyeluruh. Secara umum, harga yang adil berarti harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil.

Penentuan harga sewa dengan menggunakan metode berbasis laba diuraikan menjadi 3 bagian yaitu:

- a. *Target profit pricing*, ketetapan atas besarnya target laba tahunan yang dinyatakan spesifik

¹⁶ Jessica Claudia Moray, David Paul Elia Saerang, and Treesje Runtu, "Penetapan Harga Jual Dengan Cost plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada Ud Gladys Bakery," *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 2, no. 2 (2014): 1275.

- b. *Target return on sales pricing*, pelaku usaha dalam melakukan penentuan tingkat harga tertentu yang dapat menghasilkan laba dalam presentase tertentu terhadap volume sewa.

Target return on investmest pricing, merupakan penentuan harga dengan target laba atas hasil investasi pelaku usaha pada fasilitas dana asset yang mendukung sewa.

1. Penentuan harga menurut beberapa Ulama

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

Imam Yahya bin Umar dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Suq* menjadikan penentuan harga sebagai tema sentral. Beliau berpendapat bahwa penentuan harga tidak boleh dilakukan.¹⁷

Menurut Dr. Rifa'at Al-Audi, pendapat Imam Yahya bin Umar yang melarang penentuan harga tersebut, mengindikasikan bahwa sesungguhnya Imam Yahya bin Umar mendukung kebebasan ekonomi, termasuk kebebasan kepemilikan. Sikap Rasulullah Saw. yang menolak melakukan penentuan harga juga merupakan indikasi awal bahwa ekonomi Islam tidak hanya terbatas mengatur kepemilikan khusus, namun juga menghormati dan menjaganya.¹⁸

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

Ibnu Taimiyyah merekomendasikan penentuan harga dilakukan dalam beberapa kondisi berikut:

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

¹⁷ Ibid., 431.

¹⁸ Ibid., 433.

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

Berikut Mekanisme Penentuan harga menurut Para Ulama:

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, maka dari itu kita harus memiliki acuan atau pedoman. Yaitu dari para ulama.

- a. Mekanisme Penentuan harga menurut pemikiran Imam Yahya bin Umar (213-289 H)

Imam Yahya bin Umar juga menyatakan kebebasan tersebut juga ditentukan oleh kekuatan pasar yaitu kekuatan penawaran (*supply*) dan permintaan (*demand*). Akan tetapi Imam Yahya bin Umar menambahkan bahwa mekanisme harus tunduk pada kaidah-kaidah. Diantara kaidah-kaidah tersebut adalah pemerintah berhak untuk melakukan intervensi pasar ketika terjadi tindakan sewenang-wenang yang dapat menimbulkan kemudharatan bagi masyarakat.

Dalam hal ini, pemerintah berhak mengeluarkan pelaku tindakan tersebut dari pasar. Hukuman tersebut berarti melarang pelaku dalam melakukan aktivitas ekonomi di pasar bukan merupakan hukuman *maliyyah*.¹⁹

Dengan demikian, dalam ekonomi islam undang-undang memiliki peranan sebagai pemelihara dan penjamin pelaksanaan hak-hak masyarakat yang dapat meningkatkan kesejahteraan hidup mereka secara keseluruhan bukan sebagai alat kekuasaan untuk memperoleh kekuasaan secara semena-mena.

b. Mekanisme Penentuan Harga menurut pemikiran Ibnu Taimiyyah (661-278 H)

Mekanisme harga adalah proses yang berjalan atas dasar gaya tarik-menarik antara produsen dan konsumen, baik dari pasar output (barang) maupun input (factor-faktor produksi). Sementara itu harga diartikan sebagai sejumlah uang yang menyatakan nilai tukar suatu unit benda tertentu.

Harga yang adil merupakan harga atau nilai yang dibayar untuk suatu objek yang diberikan pada waktu dan tempat diserahkannya barang tersebut. Menurut Ibnu Taimiyyah tujuan utama dari harga yang adil adalah memelihara keadilan dalam mengadakan transaksi timbal balik dan hubungan lain diantara anggota masyarakat.

Dalam hal ini Ibnu Taimiyyah melarang adanya monopoli terhadap kebutuhan manusia. Jika ada sekelompok masyarakat melakukan monopoli maka wajib bagi pemerintah untuk melakukan pengaturan (regulasi) terhadap harga. Hal tersebut dilakukan untuk menetapkan harga yang adil.

¹⁹ Ibid., 434.

- c. Regulasi harga menurut pemikiran Ibnu Taimiyyah (661-278 H)

Regulasi harga adalah pengaturan terhadap harga barang yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan memelihara kejujuran dan memungkinkan penduduk untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dalam sejarah islam kebebasan sudah dijamin melalui berbagai tradisi masyarakat beserta dengan system hukumnya.

2. Pengertian dan dasar akad *Ijarah* dalam Islam

Hampir semua ulama fikih sepakat bahwa *ijarah* disyariatkan dalam islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al- Asham dan Ibnu Ulayyah. Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut. Ibnu Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al- Quran, As-sunnah, dan *Ijma*.

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Qashsh ayat 26-27 disebutkan :

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَتَأْتِبِ اسْتَعْجِرُهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ اَلْقَوِيُّ
 اَلْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ اُنْكِحَكَ إِحْدَى اَبْتَتَيْ هَتَيْنِ عَلَى أَنْ
 تَأْجُرَنِي ثَمْنِي حِجْبٍ ۗ فَإِنْ اَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۗ وَمَا أُرِيدُ أَنْ
 اَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اَللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

'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", Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya Aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka

itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka Aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik".²⁰

Ayat di atas menerangkan bahwa sewa-menyewa telah disyariatkan dan dijadikan landasan dalam mempekerjakan seseorang bahwa orang yang baik di sewa atau di jadikan pekerja yaitu orang yang kuat fisik maupun akal. Lebih lanjut bahwa prinsip dalam sewa menyewa atau mempekerjakan seseorang adalah orang yang pandai menjaga amanah dan berpengetahuan baik menyangkut tugas atau pekerjaan yang akan di embannya.

Dalam Al-Qur'an Surat An-nahl ayat 97 :

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْتَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً
وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ﴿٩٧﴾

"Barangsiapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, Maka Sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan Sesungguhnya akan kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang Telah mereka kerjakan."²¹

Makna dari ayat di atas menerangkan bahwa yang di maksud amal soleh adalah perbuatan yang sesuai dengan Al-Qur'an dan sunah nabi Muhammad SAW.

Hadist Abu Dawud

عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ
بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَاَنَا رَسُولُ اللَّهِ ﷺ - عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyib dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata : "Kami menyewakan tanah dengan tanaman yang keluar darinya (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah tertentu dari tanah yang disewakan) dan dengan bagian yang dialiri air (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah yang

²⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an* (Jakarta: Magfirah Pustaka, 2008).

²¹ *Ibid.*, 16.

*dialiri air). Maka Rasulullah shallallaahu „alaihi wa sallam melarang kami untuk melakukan hal itu dan beliau memeritahkan kepada kami untuk menyewakannya dengan emas atau perak”.*²²

Makna dari hadis di atas ialah Rasulullah shallallaahu „alaihi wa sallam jelas melarang sewa-menyewa yang tidak mengikuti *syariat* Islam.

Ada hadis yang lebih tegas lagi yang diriwayatkan oleh Imam Muslim:

عن حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ - ﷺ - عَلَى الْمَازِينَاتِ وَأَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ رُجِرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ

Diriwayatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata : “Aku bertanya kepada Rafi” bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata : “*Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallaahu „alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan model ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa”.*²³

Ayat di atas juga menegaskan bahwa sewa menyewa di perbolehkan asal mengikuti Kaidah-kaidah Islam yang berlaku.

²² Al-Imam Al-Hafidz, *Sunan Daud* (Maktabah Dahlan Indonesia, n.d.), 258.

²³ Al-Imam Abi Husein, *Shahih Muslim Jilid 3* (Jakarta: Maktabah Dahlan Indonesia, n.d.), 1183.

QS. Al-baqarah (2): 233

* وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا
 لَا تَضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ
 فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ
 أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ
 وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“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.²⁴

3. Rukun Dan Syarat Akad *Ijarah* Dalam Islam

A. Rukun *Ijarah*

Ijarah menjadi sah dengan *Ijab Qabul lafad* sewa atau kuli dan yang berhubungan dengannya, serta lafad (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Menurut ulama Hanafi, rukun Sewa-menyewa itu hanya *Ijab* dan *Qabul* saja, mereka mengatakan: Adapun Sewa-menyewa adalah *Ijab* dan *Qabul*, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui terdahulu bahwa yang dimaksudkan dengan rukun adalah apa-apa yang termasuk dalam hakekat, dan hakekat aqad Sewa-menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (sahnya) sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku aqad dan obyek aqad. Maka ia termasuk syarat untuk terealisirnya hakekat sewa-menyewa.²⁵ Jadi menurut ulama Hanafi rukun Sewa-menyewa hanya ada dua, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Rukun dan syarat sewa-menyewa meliputi:

1. Rukun Sewa-Menyewa

- a. *Âqid* (orang yang berakad), yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- b. Shighat akad, yaitu *ijab* dan *kabul* dapat melalui ucapan (lisan), tulisan, utusan, isyarat, secara diam-diam, dalam *ijab* dan *qabul* pada *ijârah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan

²⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 249.

²⁵ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, n.d.), 53.

- c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)
- d. 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)
- e. Benda-benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zatnya) hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad

Hal ini disebabkan ulama Hanafi mempunyai pendapat tersendiri mengenai rukun. Mereka beranggapan bahwa yang dimaksud rukun adalah sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan keabsahan suatu transaksi, dan dalam hal ini adalah akad sewa-menyewa itu sendiri.²⁶ Adapun pihak yang menyewa dan yang menyewakan serta obyek sewa-menyewa tidak dianggap sebagai rukun melainkan sebagai syarat yang akan berkenaan dengan pelaksanaan Sewa-menyewa.

Menurut ulama Maliki, rukun Sewa-menyewa ada tiga. Mereka mengatakan: Adapun pelaksanaan rukun Sewa-menyewa itu ada tiga yaitu: pelaku Aqad yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, yang diaqadkan yaitu biaya sewa dan manfaat. Dan *Sighat* yaitu *Lafad* yang menunjukkan atas pemilik manfaat dengan imbalan atau kalimat lain yang menunjukkan adanya pemilikan

Menurut ulama Syafi'i, rukun sewa-menyewa ada tiga, dan jika dirinci ada enam, mereka mengatakan: Rukun Sewa-menyewa secara garis besar ada tiga dan jika dirinci ada enam yaitu: pelaku Aqad yang meliputi dua unsure, yaitu orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, dan disebut juga "*Mukr*" yaitu pemilik benda, dan "*Muksir*", yaitu orang yang mengambil

²⁶ Wahbah Z-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, 18.

manfaat benda itu: objek Sewa-menyewa, yang meliputi dua unsur juga yaitu biaya dan manfaat: dan *sighat* yang meliputi dua unsure yaitu *ijab* dan *qabul*.

Menurut para ulama Hambali sama dengan para ulama Syafi'i mereka mengatakan: Rukun sewa-menyewa itu seperti rukun jual beli, terdiri dari pelaku Aqad Sewa-menyewa, objek Sewa-menyewa meliputi: ongkos dan manfaat dan *Sighat* meliputi *Ijab Qabul*.

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada (4) empat, yaitu:

a. *Aqid* (orang yang berakad)

Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut *mu'ajjir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu disebut *musta'jir*.²⁷ Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan syafi'iyah dan hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz* saja.²⁸

b. *Sighat*

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat* akad (*sighatul-, aqd*), terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Dalam hukum perjanjian Islam *ijab* dan *qabul* dapat melalui: 1) ucapan, 2) utusan dan tulisan, 3) isyarat, 4) secara diam-diam, 5) dengan diam semata. Syarat-syaratnya sama dengan *ijab* dan *qabul* pada jual beli, hanya saja *ijab* dan *qabul* dalam *ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 117.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 95.

c. Upah

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajjir*. Dengan syarat Hendaknya :

1. Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
2. Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
3. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu, manfaat dan pembyaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.²⁹
4. Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid*.³⁰

Berpijak dari perbedaan pendapat para ulama tersebut dapat dipahami bahwa menurut ulama Hanafi rukun sewa-menyewa ada dua yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut ulama maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga yaitu pelaku aqad, yang diadakan dan *sighat*. Kemudian ulama Syafi'i mengemukakan pendapat yang sama dengan ulama Hambali, bahwa rukun sewa-menyewa secara global ada tiga yaitu pelaku Aqad, yang meliputi orang yang menyewakan dan penyewa:

²⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

³⁰ *Ibid.*, 232.

objeknya, yang meliputi upah dan manfaat: dan *sighat* yang meliputi *ijab* dan *qabul*. Dan pada intinya mereka.

B. Syarat-syarat *Ijarah*

Terlebih dahulu akan dijelaskan perbedaan antara rukun dan syarat sewa-menyewa menurut hukum islam. Yang disebut rukun sewa menyewa adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa-menyewa dan tidak akan terjadi sewa-menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut. Sedangkan, yang dimaksud dengan syarat sewa-menyewa ialah sesuatu yang mesti ada dalam sewa-menyewa, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat sewa-menyewa itu sendiri

Sebagai sebuah transaksi umum, *al-ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut³¹:

a) Pelaku Sewa-menyewa Haruslah Berakal (waras)

Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa- menyewa haruslah berakal. Maka tidak sah aqadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*. Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* mestilah orang yang memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Untuk itu dalam hal ini para ulama berpendat bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan muamalah ini ditentukan oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kewajiban, sehingga segala tindakan yang dilakukan dapat dipandang sebagai suatu perbuatan yang sah. Pentingnya kecakapan bertindak sebagai

³¹ Ghufrani a. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 186.

persyaratan untuk melakukan suatu aqad, maka golongan *syafi'iyah* dan hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan aqad mestilah orang sudah dewasa, tidak cukup hanya sekedar sudah *mumayyiz* saja.

b) Ridha Kedua Belah Pihak

Para pihak yang menyelenggarakan aqad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini aqad sewa- menyewa tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak- pihak yang beraqad atau pihak lain.

c) Unsur pokok (Barang, Harga Dan jangka waktu)

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Benda yang dimaksud disini adalah benda yang letaknya dalam hukum kebendaan. Pasal 499 KUH perdata menyatakan bahwa barang adalah tiap benda atau tiap hak yang dapat dijadikan objek dari hak milik. Perjanjian sewa-menyewa menjadikan barang yang merupakan objek sewa-menyewa bukan tujuan dimiliki, melainkan hanya dinikmati.

Harga dalam perjanjian sewa-menyewa adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian atas benda sewa. Perjanjian sewa-menyewa tidak mensyaratkan pembayaran harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan didalam perjanjian. Setelah jangka waktu sewa-menyewa berakhir, maka barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila jangka waktu sewa-menyewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang masa sewa dengan kesepakatan atas waktu, harga dang barang.

d) Ada Barang Yang di Serahkan

Kenikmatan yang dimaksud adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut, dengan pembayaran harga sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan, penimatan ini terjadi tanpa peralihan hak milik sebagai mana yang terjadi dalam perjanjian jual beli. Sewa-menyewa memberikan penikmatan kepada penyewa dengan hak milik atas benda yang disewakan tetap ditangan pemilik atau pihak yang menyewakan.

Syarat Sewa-Menyewa juga meliputi sebagai berikut:

- a. Syarat terjadinya akad (*al-inqâd*). Syarat ini berkaitan dengan *âqid*, zat dan tempat akad
- b. Syarat pelaksanaan (*an-nafâdz*) agar *ijârah* dapat terlaksana barang harus dimiliki oleh *âqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad
- c. Syarat sah *Ijârah* (*syurût al-sihhah*) :
 - 1) Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad
 - 2) Barang yang akan menjadi objek akad (*ma'qûd 'alaih*) bermanfaat dengan jelas
 - 3) *Ma'qûd 'alaih* harus dapat memenuhi secara *syara'*, yaitu objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diserahkan
 - 4) Kemanfaatan benda atau jasa yang menjadi objek transaksi akad dibolehkan menurut *syara'*
 - 5) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya
 - 6) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa
 - 7) Manfaat *ma'qûd 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum
- d. Syarat kelaziman (*syurut al-luzûm*) yaitu objek sewa (*ma'qûd 'alaih*) terhindar dari cacat yang dapat menghilangkan fungsinya dan tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad Dalam hal Penetapan Harga

(*Ta'sir*) terdapat Menurut para ulama *fiqh*, syarat-syarat *at-ta'sit al-jabari* adalah:

- 1) Komoditi atau jasa itu sangat diperlukan masyarakat banyak
- 2) Terbukti bahwa para pedagang melakukan kesewenang-wenangan 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) Penetapan harga itu dilakukan dengan terlebih dahulu mempertimbangkan modal dan keuntungan para pedagang
- 6) Ada pengawasan yang berkesinambungan 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) Pemerintah perlu dilibatkan dalam penetapan harga yang tentunya masih berpihak pada kepentingan dan kemaslahatan bersama.

Adapun hak dan kewajiban bagi penyewa maupun penyewa yaitu sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan Barang
 - a. yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaan
 - b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, karena ia telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
 - c. Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.

- d. Pihak yang menyewakan memelihara keberasan barang yang disewakannya seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali apabila kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa
2. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang
- a. Penyewa barang diperbolehkan mengambil manfaat dari barang yang disewanya
 - b. Penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizing orang yang menyewakannya. Kecuali diwaktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai
 - c. Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian
 - d. Penyewa harus menjaga dan memelihara barang sewaan
 - e. Penyewa harus memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri
 - f. Penyewa wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang
 - g. sewaan karena kelalaiannya kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.
4. Berakhirnya Akad *Ijarah* Dalam Islam

Sebelum membahas tentang masalah berakhirnya aqad sewa- menyewa, terlebih dahulu menerangkan tentang hal-hal yang berkaitan dengan berakhirnya aqad sewa-menyewa tersebut.

1. Kerusakan pada barang sewaan

Barang sewaan adalah amanat yang ada ditangan si penyewa, karena ia menguasai untuk dapat mengambil

manfaat yang ia berhak. Apabila terjadi kecelakaan atau kerusakan, ia tidak berkewajiban menjaminnya kecuali dengan sengaja atau karena pemeliharaan yang kurang dari biasanya.³²

Sebagai contohnya orang yang menyewa binatang untuk ditunggangi, kemudian ia menambat tapuknya (pelana) seperti yang biasa terjadi, maka ia tidak berkewajiban menggantinya. Maksudnya binatang sewaan tersebut digunakan dan tidak merubah dari suatu yang menjadi kebiasaannya maka orang yang menyewakan tidak berkewajiban untuk menggantinya.

a. Pembatalan Sewa-menyewa

Ijarah adalah jenis *aqad lazim*, dimana salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak *fasakh*, karena ia merupakan *aqad* pertukaran kecuali jika didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* tidak menjadi *fasakh* (batal) dengan matinya salah satu yang beraqad, sedangkan yang diaqadkan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak *mu'ajjir* atau pihak *musta'jir*.

Dapatkah akad *ijarah* dibatalkan? Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.

Adapun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama

³² Ibid., 31.

hanafiah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Selanjutnya sampai kapankah akad *ijarah* itu berakhir? Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa yaitu:

2. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Yaitu pada 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. Dalam keadaan seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

3. Rusaknya barang yang disewa

Yaitu barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal ini seperti pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

4. Rusaknya barang yang diupahkan

Yaitu barang yang diupahkan *majur „alaih* seperti baju yang diupah untuk dijahit karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.

4. Masa sewa menyewa telah habis

Yaitu masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

5. Adanya uzur

disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin telaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang ataupun bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah disepakati sebelumnya kepada pihak yang menyewakan. 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 al-kasani dalam kitab *al-badaa'iu ash-shanaa'iu*, dalam buku *fiqh muamalah* karangan abdurahman ghazaly menyatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek *ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir masa sewanya. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal.

b. Berakhirnya sewa-menyewa

Berkaitan dengan masalah berakhirnya sewa-menyewa atau *ijarah*, *sayid sabiq* menguraikan hal tersebut, bahwa sewa-menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut:

- a) Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu ia berakad ditangan penyewa.
- b) Rusaknya benda tersebut yang disewakan, seperti rumah tertentu atau kendaraan tertentu.
- c) Rusaknya benda yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain yang dijahitkan, sebab tidak mungkin melaksanakan jahitan setelah rusaknya kain tersebut.
- d) Telah terpenuhinya manfaat yang dipersewakan atau telah sempurnanya suatu pekerjaan atau telah berakhirnya masa sewa.
- e) Menurut golongan hanafiah, boleh menghentikan sewa-menyewa karena alasan yang memberatkan atau hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian dan dapat diperkirakan oleh kedua belah pihak penyewa seperti seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian ia mengalami kebakaran atau kecurian atau dighasab ataupun pailit, maka ia boleh membatalkan sewa-menyewa itu.³³

c. Pengembalian barang sewaan

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang berbentuk benda yang dapat dipindah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang tidak bergerak (*iqar*), ia berkewajiban kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa).

³³ Ibid., 122–23.

Jika berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali jika terdapat uzur (halangan/ keterlambatan), maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai tiba masa ketam, dengan pembayaran serupa.

Penganut mazhab Hambali berkata: manakala ijarah telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimakan, seperti barang titipan, karena ia merupakan aqad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, kajian teori, kajian pustaka, dan analisis data yang dilakukan oleh peneliti dengan judul **“Penentuan sewa kamar penginapan dalam tinjauan hukum islam (Studi Kasus Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat)”**. Maka peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sistem penentuan sewa menyewa Penginapan Sartika Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat, adalah dengan cara mempertimbangkan harga sewa penginapan berdasarkan tipe kamar, fasilitas yang diinginkan, negosiasi pihak penginapan dengan penyewa, serta adanya perbedaan sewa penginapan terhadap penyewa lama dan penyewa baru dimana harga sewa penginapan untuk penyewa baru lebih tinggi dibandingkan dengan penyewa lama sehingga hal ini menimbulkan kesalah pahaman antara penyewa baru dengan pihak penginapan. Mengenai pemberian fasilitas tambahan ketika menyewa sebuah penginapan dengan harga lebih tinggi dapat diminta ke-*front desk agent* agar tidak terjadi salah paham antara penyewa penginapan.
2. Pandangan hukum Islam terhadap sistem penetapan harga sewa pada Penginapan Sartika, Desa Seray Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten Pesisir Barat, perbedaan harga sewa ini terjadi antara penyewa satu dengan penyewa lainnya Sah karena terpenuhinya syarat dalam penentuan harga dalam hukum Islam dimana penentuan harga sewa penginapan untuk penyewa lama lebih murah dibandingkan dengan penyewa baru sedangkan fasilitas yang diberikan oleh pihak penginapan adalah sama. Praktik lainnya yaitu pemilik penginapan berhak

menentukan harga sewa sesuai dengan keinginan pribadi walaupun terkadang menimbulkan salah paham bagi penyewa penginapan, hal ini sesuai dengan hukum Islam karena sudah memenuhi rukun *Ijarah* yaitu *Ujrah* (upah) karena tidak adanya unsur *Gharar* (ketidak jelasan harga) oleh karena itu sewa menyewa tersebut Sah sebab telah sesuai dengan syarat dan rukun *ijarah*, seperti dalam hal perniagaan dimana pihak penginapan berhak menetapkan harga atau *ujrah* sesuai dengan pertimbangan pendapatan, kebutuhan konsumsi dan gaji karyawan, juga sebelum akad di laksanakan *Front Desk Agent* menjelaskan terlebih dahulu menjelaskan fasilitas apa saja yang ada dan harga sewa, maka penyewa berhak untuk memilih melaksanakan akad atau tidak tanpa ada unsur paksaan.

B. Rekomendasi

1. Untuk pihak penginapan sarta Penulis menyarankan agar lebih teliti dalam menetapkan harga sewa agar tidak menimbulkan kesalah pahaman baik antara pemilik maupun antara penyewa lama dan penyewa baru untuk kedepannya.
2. Harga sewa menyewa seharusnya dapat disesuaikan dan disama ratakan baik antara penyewa lama dan penyewa baru.
3. Untuk Pemerintah daerah agar dapat membuat peraturan daerah mengenai penetapan harga sewa secara merata agar menimbulkan keadilan bagi setiap penyewa penginapan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Adi, Palupi Asrining. “Penetapan Tarif Sewa Kamar Untuk Meningkatkan Pendapatan (Studi Kasus Hotel Grand Inna Malioboro Tahun 2017),” 2018.
- Al-Imam Abi Husein. *Shahih Muslim Jilid 3*. Jakarta: Maktabah Dahlan Indonesia, n.d.
- Al-Imam Al-Hafidz. *Sunan Daud*. Maktabah Dahlan Indonesia, n.d.
- Burhan Bungin. *Penelitian Kualitatif Edisi II*. Jakarta: Prenada Media, 2007.
- Burhanudin, M E. “FILOSOFI DAN PERWUJUDAN PRINSIP TAUHĪDULLAH DAN AL-‘ADALAH, DALAM IJARAH, DAN IJARAH MUNTAHIA BI-TAMLIK (IMBT).” *TAHKIM* 14, no. 1 (2018): 75–84.
- Chairuman Pasaribu. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, n.d.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur’an*. Jakarta: Magfirah Pustaka, 2008.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1991.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1990.
- Geza. “Pelayan Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Ghufran a. Mas’adi. *Fiqh Muamalah Konstektual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hilal, Syamsul. “Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat.” *ASAS* 5, no. 1 (2013).
- Kumedi Ja’far. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia, (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)*. Permatanet, 2016.
- Labib Mz. *Etika Bisnis Islam*. Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- Lisa. “Karyawan Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

- . *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Marhaban, Rahmat. “ANALISIS PENETAPAN TARIF SEWA KAMAR PADA HOTEL DHARMA UTAMA FAMILY PEKANBARU.” UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU, 2020.
- Moray, Jessica Claudia, David Paul Elia Saerang, and Treesje Runtu. “Penetapan Harga Jual Dengan Cost plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada Ud Gladys Bakery.” *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* 2, no. 2 (2014).
- Mudrajad Kuncoro. *Metode Riset Untuk Bisnis Dan Ekonomi*. Jakarta: Erlangga, 2009.
- Muzakki, Harir, and Ahmad Sumanto. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klesem Pacitan.” *Al-’Adalah* 14, no. 2 (2017): 483–506.
- Natalina, Bertilia. “Penentuan Tarif Sewa Kamar Hotel Pada Saat Low Season Dengan Metode Analisis Titik Impas.” *Skripsi. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi*, 2010.
- Noval. “Penyewa Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Nur. “Penyewa Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Pauzi. “Penyewa Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Rambat Lupiyoadi, Hamdani. *Manajemen Pemasaran Jasa*. Jakarta: Selamba Empat, 2006.
- Rangga. “Penyewa Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Resa. “Penyewa Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Rido. “Keamanan Penginapan.” *Wawancara*, 2022.
- Rohman, Abdur. “Analisis Penerapan Akad Ju’alah Dalam Multi Level Marketing (MLM)(Studi Atas Marketing Plan Www. Jamaher. Network).” *Al-’Adalah* 13, no. 2 (2016): 179–90.
- Rozalinda. *Ekonomi Islam: Teori Dan Aplikasinya Pada Aktivitas Ekonomi*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Said Agil Husin Al-Munawar. *Hukum Islam Dan Popularitas Sosial*. Jakarta: PT Penamadani, 2004.
- Sayid Sabiq. *Fiqh Sunnah Jilid 13*. Bandung: Al Maarif, 1997.

- Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunnah Cet. 7*. Bandung: Al Maarif, 1997.
- Solihah, Ajeng Mar'atus. "Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Dalam Perspektif Hukum Islam." *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 6, no. 1 (2014).
- Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tehuayo, Rosita. "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah." *Jurnal Tahkim* 14, no. 1 (2018): 87.
- Veithzal Rivai Zainal. *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis Dengan Hijrah Ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*. Jakarta: Bumi Jakarta, 2017.
- Wahbah Z-Zuuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*. Depok: Gema Insani, 2011.
- Yosi Sandewa. "Pemilik Penginapan." *Wawancara*, 2022.

LAMPIRAN

Gambar 5.1 Gerbang Depan penginapan Sartika



Gambar 5.2 Ruangan *Fornt Desk Agent*.



Gambar 5.3 Kolam Renang Peningapan Sartika





**KEMENTERIAN AGAMA
FAKULTAS SYARI'AH**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG

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

SURAT KETERANGAN HASIL CEK TURNITIN

Assalammua'alaikum Wr., Wb

Sy yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Khoiruddin, M.S.I.

NIP : 197807252009121002

Jabatan : Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Menerangkan Bahwa Skripsi Dengan Judul

**PENENTUAN SEWA KAMAR PENGINAPAN DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Penginapan Sartika, Desa Seray, Kecamatan Pesisir Tengah, Kabupaten
Pesisir Barat)
Karya**

Nama	NPM	Fakultas
Edo Furbaya Saputra	1721030180	Fakultas Syar'ah

Bebas plagiasi sesuai dengan hasil pemeriksaan tingkat kemiripan sebesar 12% dan dinyatakan *tulus* dengan bukti terlampir.

Demikian Keterangan kami buat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Walaikumsalam Wr., Wb



Bandar Lampung, 05 April 2023
Ketua Prodi HES

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002

Skripsi_Edo Furbaya Saputra

by Edo Furbaya Saputra

Submission date: 03-Apr-2023 05:22PM (UTC+0700)

Submission ID: 2054496639

File name: skripsi_Edo_Furbaya_Saputra_FIX01.docx (418.97K)

Word count: 11800

Character count: 74622

Skripsi_Edo Furbaya Saputra

ORIGINALITY REPORT

12%

SIMILARITY INDEX

6%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

4%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ekonomiislamindonesia.blogspot.com Internet Source	2%
2	core.ac.uk Internet Source	1%
3	Submitted to Brigham Young University Student Paper	1%
4	vdocuments.net Internet Source	1%
5	Submitted to Universitas Nasional Student Paper	1%
6	Submitted to IAIN Padangsidempuan Student Paper	1%
7	text-id.123dok.com Internet Source	1%
8	repository.radenintan.ac.id Internet Source	<1%
9	Submitted to iGroup Student Paper	<1%

- | | | |
|----|---|------|
| 10 | Submitted to Sriwijaya University
Student Paper | <1 % |
| 11 | Junia Farma, Khairil Umuri. "Implementasi Etika Bisnis Islam dalam Strategi Promosi Produk Asuransi Takaful", Cakrawala: Jurnal Studi Islam, 2020
Publication | <1 % |
| 12 | repository.stei.ac.id
Internet Source | <1 % |
| 13 | Sitti Aisya, Sarah Eliza, Fatma Fatma, Moh. Anwar Zainuddin. "Pengaruh Harga Dan Promosi Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen di Toko Nimshop Palu", Jurnal Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam, 2020
Publication | <1 % |
| 14 | Submitted to UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
Student Paper | <1 % |
| 15 | Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya
Student Paper | <1 % |
| 16 | repository.iainkudus.ac.id
Internet Source | <1 % |
| 17 | Dewi Ni Wayan Septya. "ANALISIS PENERAPAN METODE ACTIVITY BASED COSTING DALAM PENENTUAN HARGA POKOK KAMAR PADA ROUGE LOUNGE BAR, VILLAS & | <1 % |

SPA TAHUN 2019", Hita Akuntansi dan
Keuangan, 2022

Publication

18 Submitted to Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara <1 %
Student Paper

19 fajrinherris.wordpress.com <1 %
Internet Source

20 Lukman Na, Yusi Surya Rahayu. "CADREIZATION OF WRITERS FOR DA'WAH",
Jurnal Bina Ummat: Membina dan Membentengi Ummat, 2021 <1 %
Publication

21 123dok.com <1 %
Internet Source

22 Asrawati Nur, Zakiyah Zahara, Muzakir Tombolotutu. "PENGARUH LOKASI, PROMOSI
DAN KUALITAS LAYANAN TERHADAP KEPUTUSAN BERBELANJA DI TRANSMART
CARREFOUR PALU", Jurnal Ilmu Manajemen Universitas Tadulako (JIMUT), 2021 <1 %
Publication

23 www2.pusri.co.id <1 %
Internet Source

24 Ujang Ruhyat Syamsoni. "PENGAMBILAN HASIL GADAI KEBUN SAWIT MENURUT
PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH (STUDI KASUS) <1 %

DI DESA CILODANG KECAMATAN PELEPAT
KABUPATEN BUNGO)", ISTIKHLAF: Jurnal
Ekonomi, Perbankan dan Manajemen Syariah,
2021

Publication

-
- 25 Diky Faqih Maulana, Makhrus Makhrus,
Hamidatul Hasanah. "The Urgency of MUI
Halal Fatwa about Food, Beverage, Medicine
and Cosmetic Products for the Consumer
Protection", Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum
dan Konstitusi, 2022 <1%

Publication

-
- 26 repositori.uin-alauddin.ac.id <1%

Internet Source

-
- 27 Mandang Adiputra, Herman Karamoy, Sonny
Pangerapan. "EVALUASI IMPLEMENTASI
PAJAK PROGRESIF TERHADAP KENDARAAN
BERMOTOR DI KABUPATEN MINAHASA
UTARA PROVINSI SULAWESI UTARA", GOING
CONCERN : JURNAL RISET AKUNTANSI, 2018 <1%

Publication

-
- 28 Ruslan Abdul Ghafur, Isnayati Nur.
"PEMBERDAYAAN MASYARAKAT MELALUI
OPTIMALISASI PENGELOLAAN WAKAF TUNAI
(Studi Kasus pada LAZ Baitul Maal
Hidayatullah dan Yatim Mandiri Cabang
Lampung)", INFERENSI, 2013 <1%

Publication

29 Norfia Eka Praesti, Novi Triana Habsari. "Peran Perempuan Dalam Perkembangan Ekonomi Di Kampung TKI (Studi Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo Tahun 2008-2013)", AGASTYA: JURNAL SEJARAH DAN PEMBELAJARANNYA, 2013
Publication

30 Wartoyo Wartoyo. "Etika Bisnis Islam: Konstruksi Nilai Keseimbangan Dan Kemanusiaan", Al-Amwal : Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syari'ah, 2018
Publication

31 Henry Donald. "Penyelesaian Sengketa Hak Kekayaan Intelektual Melalui Acara Cepat", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017
Publication

32 Lies Maria Hamzah, Erlin Agustin. "Percepatan Pembangunan Ekonomi Daerah Tertinggal (Kabupaten Pesisir Barat)", Jurnal Ekonomi Pembangunan, 2020
Publication

33 Mustofa Mustofa, Manshur Idris. "AL-KHULUW (KOMPENSASI PELEPASAN HAK) ANTARA TEORI, PRAKTIK, DAN SOLUSI EKONOMI KONTEMPORER", LISAN AL-HAL: Jurnal Pengembangan Pemikiran dan Kebudayaan, 2018

34 Suhartono - Suhartono. "Perniagaan Online Syariah: Suatu Kajian dalam Perspektif Hukum Perikatan Islam", Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, 2010 <1 %
Publication

35 Yupiter Yupiter, Nurul Huda, Hendri Tanjung. "Integrasi Akad Pembiayaan dan Akad Rahn: Analisis Kritis terhadap Implementasi Fatwa DSN No. 92 Tahun 2014 pada PT. Pengadaian, Jakarta", AL-FALAH : Journal of Islamic Economics, 2019 <1 %
Publication

36 repository.uinjambi.ac.id <1 %
Internet Source

37 Febriana Khoiriyah, Ardian Fahri, Bimo Bramantio, Sumargono Sumargono. "Sejarah Toponimi Daerah Transmigrasi Provinsi Lampung Melalui Tuturan Tradisi Lisan", AGASTYA: JURNAL SEJARAH DAN PEMBELAJARANNYA, 2019 <1 %
Publication

38 Hendrik Ricart Pangemanan, Inggriani Elim, Stanley Kho Walandouw. "ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BPHTB TERHADAP PENERIMAAN PAJAK DAERAH KOTA MANADO", GOING CONCERN : JURNAL RISET AKUNTANSI, 2013 <1 %

Publication

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off