

**SISTEM PENETAPAN HARGA SEWA RUMAH KOS DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-
syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu
Syariah**

Oleh:

**ANDELA
NPM: 1621030347**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Mua'malah)



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H/2020 M**

**SISTEM PENETAPAN HARGA SEWA RUMAH KOS DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-
syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu
Syariah**

Oleh:

**ANDELA
NPM: 1621030347**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Mua'malah)

Pembimbing I : Dr. H. Mohammad Rusfi, M.Ag.

Pembimbing II : Dr. Abdul Qodir Zaelani, S.H.I., M.A.

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

RADEN INTAN LAMPUNG

1442 H/2020 M

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah suatu kegiatan yang lazim dilakukan oleh masyarakat, khususnya sewa menyewa rumah kos yang terjadi di rumah kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung. Dalam hal ini sewa menyewa yang terjadi harga sewa rumah kos yang ditetapkan oleh pemilik terdapat perbedaan harga sewa sejumlah Rp 500.000,- bagi setiap penyewa kos baru dan untuk penyewa lama tidak mengalami kenaikan harga sewa rumah kos sedangkan fasilitas yang diberikan bagi setiap penyewa rumah kos baik penyewa lama atau baru tidak ada perbedaan. Untuk harga sewa penyewa lama sebesar Rp 4.500.000,- dan untuk penyewa baru harga sewa sebesar Rp 5.500.000,-. Dengan harga sewa yang tinggi pemilik menjanjikan adanya fasilitas tambahan seperti kasur atau rak.

Penelitian ini mengangkat rumusan permasalahan yaitu: 1. Bagaimanakah Sistem Penetapan Sewa Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung? 2. Bagaimanakah Pandangan Hukum Islam Tentang Sistem Penetapan Sewa Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung? Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik dan status hukum Islam tentang sistem penetapan harga sewa rumah kos. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis yang bertujuan untuk memperoleh gambaran penelitian secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Untuk memperoleh data Penulis melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*) penelitian data maupun informasi bersumber dari lapangan, yakni pemilik dan penyewa rumah kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung tentang Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Islam. Data yang digunakan yaitu data primer, data sekunder dan populasi yang berjumlah 17 orang responden yang terdiri dari 15 orang penyewa dan 2 orang pemilik rumah kos, kemudian dalam pengolahan data dilakukan pemeriksaan data (*editing*) dan sistematika data (*sistematising*). Sedangkan dalam analisa data menggunakan metode kualitatif induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan penetapan harga sewa rumah kos yang ditetapkan pemilik memiliki beberapa pertimbangan yang menjadi dasar adanya perbedaan harga antara penyewa lama dan penyewa baru yaitu berdasarkan tingkat ekonomi keluarga, biaya kuliah, pertimbangan jarak rumah kos dengan tempat kuliah, negosiasi pemilik kos dengan penyewa. Tidak fasilitas tambahan yang dijanjikan pemilik pada awal perjanjian. Hal ini menimbulkan ketidakadilan bagi penyewa baru dikarenakan mereka harus membayar harga sewa lebih tinggi sedangkan fasilitas yang mereka terima sama dengan fasilitas penyewa lama. Selisih masuk antara penyewa lama dan baru tidak ada karena antar penyewa masuk ditahun yang sama. Praktik sewa menyewa ini juga belum sah karena belum terpenuhinya salah satu syarat sewa menyewa yaitu upah sewa (*ujrah*) yang tidak sesuai dengan hukum Islam karena adanya unsur *Gharar* (ketidakjelasan harga) karena dalam penetapan harga tidak merata terhadap semua penyewa sehingga sewa menyewa menjadi batal.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andela
NPM : 1621030347
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung)”** 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, 9/8/2020

Penulis,

Materai

Rp 6000

Andela
NPM. 1621030347

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu;

Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

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



PERSEMBAHAN

Bismillahirrohmannirrohim

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberi Rahmat dan Hidayah-Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan Skripsi ini kepada:

1. Ayahanda tercinta Eddy Junaidi, Jr dan Ibunda Tercinta Asna Wati, yang tiada pernah lelah dalam mendoakan, memberikan semangat serta telah mendukung ananda dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Kepada adik-adikku tersayang Adelio dan Jean Rifiera, terimakasih atas segala dukungan dan motivasinya dalam penyelesaian Skripsi ini.
3. Almamaterku tercinta Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan banyak pelatihan dalam penyelesaian Skripsi ini.

RIWAYAT HIDUP

Andela lahir di Kota Menggala, Kabupaten Tulang Bawang pada tanggal 15 April 1998, merupakan putri kedua dari 3 bersaudara dari pasangan Bapak Eddy Junaidi, Jr dan Ibu Asna Wati. Andela memiliki seorang kakak perempuan yang bernama Almh. Clara Claudya Chintya dan 2 orang adik laki-laki yang bernama Adelio dan Jean Rifiera.

Riwayat pendidikan dimulai dari TK Kasih Ibu, Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang yang diselesaikan pada tahun 2004. Kemudian melanjutkan Pendidikan di SD Negeri 1 Ujung Gunung Iilir, Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang yang diselesaikan pada tahun 2010. Kemudian melanjutkan Pendidikan di SMP Negeri 1 Mengggala, Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang yang diselesaikan pada tahun 2013. Kemudian melanjutkan Pendidikan di SMA Negeri 1 Menggala, Kecamatan Menggala, Kabupaten Tulang Bawang yang diselesaikan pada tahun 2016. Pada tahun yang sama Penulis melanjutkan pendidikan pada tingkat Perguruan Tinggi di UIN Raden Intan Lampung pada Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Bandar Lampung, 9/8/2020

Yang membuat,

Andela
Npm.1621030347

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil 'āālamiiin

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT. yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya yang tak terhingga, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi dengan judul: “Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra Di Sukarame, Bandar Lampung)”.

Do'a keselamatan dan kesejahteraan mudah-mudahan terus berlimpah kepada Nabi Besar Muhammad SAW, yang mana tanpa lelah berdakwah mengajak manusia untuk kembali ke jalan yang lurus dan mengajarkan kepada manusia tentang pentingnya ilmu pengetahuan untuk membangun peradaban.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, Penulis telah banyak menerima bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak serta tidak mengurangi rasa terimakasih kepada semua pihak. Dengan segala kerendahan hati terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan

kesempatan kepada Penulis untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.

2. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.SI selaku Ketua dan Sekertaris jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
4. Bapak Dr. H. Mohammad Rusfi, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Abdul Qodir Zaelani, S.H.I, MA selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing, serta memberikan arahan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari'ah yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis dan juga seluruh Staf Kasubbag yang telah membantu selama masa perkuliahan.
6. Para Pegawai Perpustakaan Pusat UIN Raden Intan Lampung maupun Perpustakaan Fakultas Syari'ah yang telah memberikan informasi, data, referensi yang dibutuhkan.
7. Bapak Marhami Karim dan Ibu Rina selaku Pemilik Rumah Kos Al-Zahra yang telah mengizinkan dan meluangkan waktunya untuk melengkapi data yang dibutuhkan pada skripsi ini.

8. Seseorang yang selalu memberikan energi positif di kehidupanku Aris Indra Gunawan, yang selalu mendukung disetiap saat dan turut membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.
9. Teman-teman seperjuangan dalam menuntut ilmu jurusan Muamalah Angkatan 2016, Khususnya Muamalah E dan teman-teman KKN 03 Desa Karya Basuki Waway Karya Lampung Timur, terimakasih atas kebersamaan dan motivasinya.
10. Teman-teman Terbaikku Misi Suci Yanti, Resa Pelia, Aulia Rahma, Siti Nur Azizah, Lia Kartika, Pitriyana yang selalu memberikan doa, dukungan, saran dan nasehatnya. Dan terimakasih sudah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung, Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya.

Semoga bantuan dan segala yang telah diberikan dari semua pihak mendapat pahala dan balasan dari Allah Swt. Akhirnya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi diri sendiri khususnya dan bagi kita semua pada umumnya.

Āāmin Yaa Rabbal ‘alamin.

Bandar Lampung, 9 Agustus 2020

Andela
NPM. 1621030347

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 LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Penjelasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah.....	4
D. Fokus Penelitian.....	8
E. Rumusan Masalah	9
F. Tujuan Penelitian	9
G. Signifikansi Penelitian	9
H. Metode Penelitian.....	10

BAB II LANDASAN TEORI

A. Sistem Penetapan Harga Sewa	
1. Pengertian Harga	15
2. Dasar Hukum Harga	17
3. Faktor-faktor Penetapan Harga.....	20
4. Fungsi Utama Penetapan Harga	21
5. Tujuan Utama Penetapan Harga	22
6. Penetapan Harga Dalam Islam	23
7. Metode Penetapan Harga.....	30
B. Sewa Menyewa	
1. Pengertian Sewa Menyewa	35
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa	38
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	43
4. Hukum Sewa Menyewa	50
5. Macam-macam Sewa Menyewa	51
6. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	54
7. Pembayaran Upah Sewa.....	56
8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa	57
C. Tinjauan Pustaka	61

BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	
1. Sejarah Singkat Lokasi Penelitian.....	63
B. Pelaksanaan Sewa Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung	
1. Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Al-Zahra	64
2. Akad Sewa dengan Konsumen.....	67
3. Fasilitas yang Tersedia di Rumah Kos Al-Zahra	75

BAB IV ANALISA DATA

A. Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung	82
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung	85

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Rekomendasi.....	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1	Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
Lampiran 2	SK Pembimbing
Lampiran 3	Surat Izin Penelitian
Lampiran 4	Permohonan Izin Riset
Lampiran 5	Pedoman Wawancara
Lampiran 6	Keterangan Penelitian
Lampiran 7	Surat Keterangan Wawancara
Lampiran 8	Dokumen Pendukung (Foto)
Lampiran 9	Hasil Turnitin

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk memudahkan pemahaman mengenai judul skripsi ini dan supaya tidak menimbulkan kekeliruan atau kesalahpahaman, maka perlu dijelaskan secara singkat tentang istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Skripsi ini berjudul: “**Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam** (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung)”. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan adalah sebagai berikut:

Sistem adalah seperangkat peraturan, prinsip, fakta dan sebagainya yang digolongkan atau disusun dalam bentuk yang teratur untuk menunjukkan rencana logis yang berhubungan dengan berbagai bagian.¹

Penetapan adalah proses, cara, perbuatan menetapkan, penentuan untuk menentukan kaidah hukum konkret yang berlaku khusus.²

Sewa Menyewa secara etimologi adalah ganti dan upah (imbalan). Secara istilah sewa menyewa 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 menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus

¹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), h. 1442

²*Ibid.*, h. 1232

memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.³

Rumah kos dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah menetap atau tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan untuk sementara waktu dengan membayar uang setiap bulannya atau bisa dikatakan hanya menyewakan kamar untuk ditempati orang lain.⁴

Perspektif adalah meninjau, pandangan atau pendapat (sesudah menyelidiki dan mempelajari).⁵ Pandangan atau pendapat yang dimaksud adalah pandangan atau pendapat terhadap keadaan sekarang maupun yang akan datang yang mengacu pada pandangan hukum Islam.

Hukum Islam adalah hukum yang dibangun berdasarkan pemahaman manusia atas nash al-Qur'an maupun *as-Sunnah* untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal dan relevan pada setiap zaman (waktu) dan makan (ruang).⁶

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, dapat dipahami bahwa judul skripsi ini adalah Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Islam di Sukarame, Bandar Lampung yang mana dalam pelaksanaannya terdapat perbedaan atau ketidaksesuaian harga uang sewa antar konsumen dan perbedaan ini tidak mencerminkan rukun dan syarat yang telah ditentukan dalam syariat Islam serta dalam

³Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2016), h. 134

⁴Departemen Pendidikan dan Kebudayaan., h. 597

⁵Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Cet 2, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 3

⁶Said Agil Husin Al-Munawar, *Hukum Islam Dan Pruralitas Social*, (Jakarta: Penamadani, 2004), h. 6

pelaksanaannya fasilitas yang diterima konsumen tidak sesuai dengan uang sewa yang harus dibayarkan.

B. Alasan Memilih Judul

Ada beberapa alasan yang memotivasi Penulis untuk memilih judul ini sebagai bahan penelitian, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Secara Objektif, berdasarkan praktik yang terjadi di Sukarame, Bandar Lampung tentang sistem penetapan harga sewa rumah kos perspektif hukum Islam dirasa tidak sesuai dengan rukun dan syarat dalam penetapan harga uang sewa. Oleh karenanya, Saya tertarik untuk meneliti dan mengkaji hal tersebut.
2. Secara Subjektif
 - a. Tema tentang “Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Perspektif Hukum Islam” sangatlah menarik untuk diteliti dan dikaji.
 - b. Pembahasan ini memiliki relevansi dengan disiplin ilmu yang ditekuni oleh Penulis yaitu Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (*Mua'malah*), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
 - c. Belum ada yang membahas pokok permasalahan tentang sistem penetapan harga sewa rumah kos perspektif hukum Islam, sehingga Saya tertarik untuk meneliti, mengkaji dan mengangkatnya sebagai judul skripsi.

C. Latar Belakang Masalah

Pada hakikatnya manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang saling membutuhkan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Hubungan manusia sebagai makhluk sosial ini dikenal dengan istilah Mu'amalah.⁷ Mu'amalah adalah aturan hukum Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.⁸ Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain, juga senantiasa terlibat dalam akad atau hubungan muamalah. Salah satu akad dalam muamalah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah sewa-menyewa.

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni rukun dan syarat sewa menyewa berlangsung apabila akad sewa sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan (*Mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang/objek (*Ma'jûr 'alaih*) kepada pihak penyewa atau orang yang menerima upah (*Musta'jir*) dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewaan.⁹

Dalam sewa menyewa (*ijârah*) terbagi menjadi dua macam, yaitu *ijârah* amal yakni *ijârah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijârah* ini digunakan untuk

⁷Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat: Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 11

⁸Hendi Subendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.2

⁹Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung: Permatanet, 2015, h.134

memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya dan *ijârah* ain yakni ijarah yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti, menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.¹⁰ *Ijârah* termasuk jual beli pertukaran dengan mengambil manfaatnya.¹¹ Ulama bersepakat bahwa *Ijârah* diperbolehkan.¹²

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

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَىٰ حَمَلًا فَلْيُفَقِّوْهُنَّ عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَرْضَعْنَ حَمَلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِهِنَّ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضِي لَهُ أُخْرَىٰ ٦

Artinya: ”Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.¹³

Berdasarkan ayat tersebut bahwa dasar hukum sewa menyewa adalah *mubah* atau diperbolehkan sesuai dengan ketentuan yang

¹⁰Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2017), h.131

¹¹Rahmad Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 131

¹²Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 103

¹³Departemen Agama RI, *Al Quran Tajwid dan Terjemahnya* (Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2008), h.558

ditetapkan dalam hukum islam.¹⁴ Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan dimana pihak penyewa harus membayarkan atau memberi imbalan dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Sewa menyewa adalah salah satu tolong menolong kepada orang yang membutuhkan.

Seperti halnya kebutuhan akan sandang dan pangan, kebutuhan akan papan atau rumah juga diperlukan oleh setiap orang yang ingin meneruskan hidupnya agar dapat bertahan hidup. Kebutuhan akan tempat tinggal adalah sebuah kebutuhan yang sangat krusial dikarenakan sebagai manusia membutuhkan tempat yang layak untuk berteduh dan berlindung dari segala macam hal yang dapat membahayakan kelangsungan hidupnya.

Dalam hal ini kebutuhan akan rumah kos bagi mahasiswa maupun masyarakat sangat dibutuhkan terutama bagi mahasiswa perantau yang meninggalkan kampung halaman mereka untuk menimba ilmu di tempat mereka melanjutkan studi. Dengan banyaknya pendatang yang datang pada suatu daerah tertentu seperti di daerah Sukarame, Bandar Lampung sangat mempengaruhi kegiatan sewa menyewa rumah kos.

Ditinjau dari segi usaha bisnis, usaha sewa menyewa rumah kos sangat diminati oleh pemilik rumah selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa menjadi ladang bisnis yang menjanjikan. Di dalam

¹⁴Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Bogor: Prenada Media , 2003), h. 216

kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik rumah, yaitu penyewa membayarkan sejumlah uang kepada pemilik rumah sebagai imbalan atas manfaat rumah kos yang ditempati oleh penyewa.

Pokok permasalahan disini adalah terjadinya perbedaan sistem penetapan harga uang sewa rumah kos antara penyewa lama dengan penyewa baru di dalam satu lokasi rumah kos dengan tersedianya fasilitas penunjang yang sama. Ketika ada penyewa baru yang ingin menyewakan sebuah rumah kos harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik rumah kos lebih tinggi harga sewanya dibandingkan dengan harga sewa untuk penyewa lama, selain itu pemberian fasilitas yang tidak sesuai dengan perjanjian awal, serta adanya praktik negosiasi harga antara penyewa yang hubungan dekat atau mempunyai hubungan keluarga dengan pemilik rumah kos. Hal ini menimbulkan ketimpangan sosial dimana seharusnya penetapan uang sewa rumah kos antara penyewa lama dan penyewa baru tidak terjadi perbedaan. Alasan pemilik rumah membedakan uang sewa kos bagi penyewa lama dan penyewa baru adalah untuk memperbaiki dan menambah fasilitas baik sarana dan prasarana yang disediakan oleh pemilik rumah dan juga seiring dengan perkembangan zaman semakin mahalnya kebutuhan-kebutuhan untuk memperbaiki fasilitas yang ada serta kenaikan harga tanah yang tiap tahunnya menjadi faktor pemicu pemilik rumah untuk menaikkan uang sewa rumah kos tersebut. Namun pada kenyataannya setelah adanya perbedaan harga pada setiap penyewa dan kenaikan

harga uang sewa fasilitas dan perbaikan yang dijanjikan hanya sebagian yang terealisasikan.

Pada praktik kegiatan sewa menyewa perlu memperhatikan sebelum membuat isi perjanjian, sebab perjanjian tersebut harus disepakati bersama agar tidak menimbulkan suatu hal yang dapat merugikan satu sama lain antara penyewa dan pemilik rumah kos. Pada dasarnya sewa menyewa adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan oleh agama.¹⁵

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis termotivasi untuk meneliti masalah tersebut dengan judul “Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung)”.

D. 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 akad dan sistem penetapan harga sewa rumah kos yang terjadi di Sukarame, Bandar Lampung.

¹⁵Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h.30

E. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Al-Zahra Sukarame, Bandar Lampung ?
2. Bagaimanakah Pandangan Hukum Islam terhadap Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Al-Zahra Sukarame, Bandar Lampung ?

F. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Al-Zahra Sukarame, Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos di Sukarame, Bandar Lampung.

G. Signifikansi 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 kos tentang Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos 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.

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 praktik sistem penetapan sewa rumah kos di Sukarame, Bandar Lampung. 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.¹⁶ 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.¹⁷ Sumber data pokok yakni sebanyak responden yang terdiri dari perorangan yang merupakan pemilik rumah kos Al-Zahra dan para penyewa rumah kos Al-Zahra.

¹⁶Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h. 3

¹⁷Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h.

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.¹⁸ Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan data penelitian.

c. Populasi

Yaitu keseluruhan subjek penelitian.¹⁹ Keseluruhan objek yang akan diteliti seperti manusia, benda-benda, pola sikap, tingkah laku dan sebagainya yang akan dijadikan sebagai objek penelitian. Populasi dalam penelitian ini adalah 17 orang, yang meliputi 15 orang penyewa rumah kos dan 2 orang pemilik rumah kos. Total kamar yang ada berjumlah 17 kamar kos.

3. 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

¹⁸Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*, (Jogjakarta: Erlangga, 2009), h. 148

¹⁹Suharsimi Arikunto...., h. 173

pedoman (*guide*), wawancara dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.²⁰

b. Observasi

Observasi adalah teknik mengumpulkan data yang menuntut adanya pengamatan dari seorang peneliti baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek yang diteliti dengan menggunakan instrumen yang berupa pedoman penelitian dalam bentuk lembar pengamatan atau lainnya.²¹

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.

²⁰Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif Edisi II*, (Jakarta: Prenada Media, 2007), h. 111

²¹*Ibid.*, h. 118

4. 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.²²

b. Sistematika Data (*sistemizing*)

Sistematika data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.²³

5. 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.²⁴

Metode yang digunakan untuk menganalisa data ini yaitu dengan metode induktif. Metode induktif adalah suatu cara berpikir atau fakta-fakta yang khusus dan peristiwa-peristiwa yang konkrit kemudian ditarik kepada suatu kesimpulan yang bersifat umum.

²²Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 126

²³*Ibid.*, h. 126

²⁴*Ibid.*, h. 127

BAB II

LANDASAN TEORI

I. Sistem Penetapan Harga Sewa

A. Pengertian Harga

Agar dapat sukses dalam memasarkan suatu barang atau jasa, setiap perusahaan harus menetapkan harganya secara tepat. Harga merupakan satu-satunya unsur bauran pemasaran yang memberikan pemasukan atau pendapatan bagi perusahaan, sedangkan ketiga unsur lainnya menyebabkan timbulnya biaya (pengeluaran).

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.¹

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

¹Veithzal Rivai Zainal et. al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), h.423

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.²

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 didapatkannya. Penetapan harga berbeda-beda yang dianggap ideal yang bergantung pada pengetahuan harga yang berbeda pula dari sumber yang berbeda termasuk persepsi.³

²Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016), h.154

³Rambat Lupiyoadi, Hamdani, *Manajemen Pemasaran Jasa*, (Jakarta: Selamba Empat 2006), h.195

Menurut Sayyid Sabiq harga adalah apa yang sama-sama disetujui oleh kedua belah pihak yang berinteraksi baik itu harga lebih besar, lebih kecil atau sama.⁴

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.⁵

B. Dasar Hukum Harga

Jumhur Ulama berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak dibenarkan adanya penetapan harga secara sewenang-sewang karena ia merupakan kezoliman dan tindakan kezoliman diharamkan. Sebagian ulama *fiqih* juga menyatakan bahwa yang

⁴Abu Malik Kamal Bin Assayid Salim, *Sahih Fiqh Assunah wa adhilatuhu wa tauhid mazdhib Al- Imnah Terj. Sahih Fiqih Sunnah Khairul Amru Harahap cet. Ke 1*, (Jakarta: Pustaka Azzam 2007), h.471

⁵Philip Kotler, Gary Amstrong, *Prinsip-prinsip Pemasaran Jilid 1 Cet Ke-8*, (Jakarta: Erlangga 2001), h.439

berhak untuk menentukan dan menetapkan harga itu adalah pihak pemerintah. Dalam menetapkan harga pemerintah harus mempertimbangkan kemaslahatan para pihak sehingga pihak konsumen dan produsen tidak dirugikan.

Dengan demikian *ta'sir* adalah penetapan harga oleh pemerintah kepada para pelaku pasar agar tidak menjual komoditas kecuali dengan harga tertentu. Negara melakukan intervensi atas harga dengan menetapkan harga tertentu atas suatu komoditas dan setiap orang dilarang untuk menjual lebih atau kurang dari harga yang ditetapkan itu demi mempertimbangkan kemaslahatan masyarakat.⁶

Dalam kehidupan bermasyarakat prinsip saling ridha atau tidak saling merugikan satu sama lain ialah yang diperbolehkan, sesuai dengan firman Allah dalam:

a. Q.S Al-Baqarah (2): 279

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ
فَلََكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ



Artinya:”Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba) maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba) maka bagimu pokok hartamu kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.” (Q.S. Al-Baqarah (2): 279)

⁶Rozalinda....,h. 381

Islam menganjurkan untuk berlaku adil dan berbuat kebaikan, seperti dalam hal perniagaan dimana berlaku adil dapat diterapkan seperti menentukan mutu dan ukuran, takaran maupun timbangan. Apabila kita hidup selalu berlaku adil maka kita akan selalu dekat dengan Allah oleh sebab itu berlaku adil tidak akan membuat seseorang tertipu dengan kehidupan dunia.

b. Q.S Al-Hadid (57): 25

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ
وَالْمِيزَانَ لِيُقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ
شَدِيدٌ وَمَنْفَعٌ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَن يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ
إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ

Artinya: "Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama) Nya dan rasul-rasul-Nya Padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha kuat lagi Maha Perkasa".

Penyebutan keadilan dan besi secara bersamaan dalam ayat ini menunjukkan adanya indikasi akan pentingnya penerapan keadilan dan kebenaran dengan bantuan kekuatan (yang dalam ayat ini di sebut dengan besi, sebagai simbol kekuatan). Dengan demikian negara hendaknya

mempertahankan kekuatan, jika itu dibutuhkan, untuk menegakkan keadilan ekonomi.⁷

c. Faktor-Faktor Penetapan Harga

Kotler dan Keller: keputusan penetapan harga sebuah perusahaan dipengaruhi baik dari faktor internal maupun dari faktor eksternal, yaitu:⁸

1. Faktor internal yang mempengaruhi penetapan harga meliputi:

- a. Tujuan perusahaan
- b. Strategi bauran pemasaran
- c. Biaya
- d. Pertimbangan organisasi .

2. Faktor eksternal yang mempengaruhi keputusan penetapan 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 penetapan harga jual:⁹

1. Faktor laba yang diinginkan.

⁷Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, Penerjemah Samson Rahman, (Jakarta : Pustaka Al-Kautsar, 2001), h.160

⁸Jessica C. Moray, D.P.E. Saerang, T. Runtu, Penetapan Harga Jual Dengan Cost Plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada Ud Gladys Bakery, *Jurnal EMBA Vol.2 No.2*, (Universitas Sam Ratulangi Manado: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Jurusan Akuntansi, 2014), h. 1275

⁹*Ibid.*, h.1275

2. Faktor produk atau penjualan produk tersebut.
 3. Faktor biaya dan produk tersebut.
 4. Faktor dari luar perusahaan (konsumen).
- d. Fungsi Utama Penetapan Harga

Adapun beberapa fungsi utama harga sebagai berikut:

1. Menarik minat belanja harga yang terlalu mahal akan mengakibatkan pelanggan berpaling kepada pesaing, sebaliknya harga yang terlalu murah mengakibatkan tipisnya keuntungan sehingga peritel belum tentu mampu menutupi biaya-biaya yang timbul dalam menjalankan bisnisnya.
2. Menetapkan target pasar misalnya, peritel yang menasar kelas menengah ke atas tidak terlalu mengandalkan harga sebagai alat untuk menarik pelanggannya karena mereka membutuhkan margin yang relatif besar untuk menutupi biaya pelayanan yang lebih baik.
3. Membentuk margin melalui penetapan harga yang tepat, peritel akan mampu menjual lebih banyak sehingga mendapatkan margin yang lebih baik.
4. Membentuk citra sebagian besar masyarakat memiliki anggapan bahwa dimana harga yang rendah dianggap sebagai pertanda kualitas yang rendah dan sebaliknya.

5. Memenangkan kompetisi Sebagian besar peritel sering menggunakan harga untuk membentuk persepsi “termurah” terutama jika mereka berada di lokasi tingkat persaingan ketat.

e. Tujuan Utama Penetapan Harga

Semakin jelas tujuan yang ditetapkan maka akan semakin mudah dalam menetapkan harga. Ada lima tujuan dalam penetapan harga yaitu sebagai berikut:¹⁰

1. Kelangsungan hidup

Kelangsungan hidup merupakan tujuan jangka pendek sedangkan untuk mencapai tujuan jangka panjang pelaku bisnis tersebut harus belajar menambah nilai.

2. Laba maksimal sekarang

Pelaku usaha memperkirakan permintaan serta pengeluaran biaya dihubungkan dengan harga yang akan mendatangkan laba atau arus kas. Untuk mencapai tujuan tersebut pelaku usaha harus mengetahui fungsi biaya dan permintaannya meskipun dalam praktiknya kedua hal tersebut sukar untuk dilaksanakan.

3. Pangsa pasar maksimal

Pelaku usaha menetapkan harga yang paling rendah dengan berasumsi bahwa pasar tersebut peka terhadap harga.

4. Penguasaan pasar secara maksimal

¹⁰Veithzal Rivai Zainal et. al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), h. 449

Pelaku usaha yang memperkenalkan teknologi baru lebih menyukai penetapan harga yang tinggi untuk menguasai pasar.

5. Kepemimpinan mutu produk

Dalam menetapkan tujuan penetapan harga banyak merk atau produk yang berusaha keras untuk menjadi suatu produk atau jasa yang memiliki ciri tingkat tinggi dalam hal mutu, selera dan status yang dapat dirasakan serta memiliki harga cukup tinggi yang masih berada dalam jangkauan konsumen.

Organisasi nirlaba dan pemerintah mungkin menggunakan tujuan lain dalam hal penetapan harga selain kelima tujuan tersebut. Sebagai contoh, universitas berupaya untuk mendapatkan pengembalian sebagian biaya dengan alasan mereka tahu bahwa organisasi tersebut harus mengandalkan sumbangan swasta dan bantuan pemerintah untuk menutupi biaya selebihnya. Contoh lain pada rumah sakit nirlaba mungkin berupaya untuk mendapatkan pengembalian seluruh biaya dalam penetapan harga.¹¹

f. Penetapan Harga dalam Islam

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

¹¹*Ibid.*,h.450

atau penindasan sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil.

1. Penetapan harga menurut beberapa Ulama

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

Imam Yahya bin Umar dalam kitabnya *Al-Ahkam Al-Suq* menjadikan penetapan harga sebagai tema sentral. Beliau berpendapat bahwa penetapan harga tidak boleh dilakukan.¹²

Menurut Dr. Rifa'at Al-Audi, pendapat Imam Yahya bin Umar yang melarang penetapan harga tersebut, mengindikasikan bahwa sesungguhnya Imam Yahya bin Umar mendukung kebebasan ekonomi, termasuk kebebasan kepemilikan. Sikap Rasulullah Saw. yang menolak melakukan penetapan harga juga merupakan indikasi awal bahwa ekonomi Islam tidak hanya terbatas mengatur kepemilikan khusus, namun juga menghormati dan menjaganya.¹³

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

¹²*Ibid.*,h. 431

¹³*Ibid.*,h.433

Ibnu Taimiyyah merekomendasikan penetapan harga dilakukan dalam beberapa kondisi berikut:¹⁴

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

2. Mekanisme Penetapan harga menurut Para Ulama

a. Mekanisme Penetapan 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,

¹⁴*Ibid*

pemerintah berhak mengeluarkan pelaku tindakan tersebut dari pasar. Hukuman tersebut berarti melarang pelaku dalam melakukan aktivitas ekonomi di pasar bukan merupakan hukuman *maliyyah*.¹⁵

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.¹⁶

b. Mekanisme Penetapan 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.¹⁷

Harga yang adil merupakan harga atau nilai yang dibayar untuk suatu objek yang diberikan pada waktu dan tempat diserahkan barang tersebut. Menurut Ibnu Taimiyyah tujuan utama dari harga yang adil adalah

¹⁵ *Ibid.*,h.433

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*, h.434

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.¹⁸

- 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.¹⁹

3. Kontroversi pemikiran ulama dalam penetapan harga

Pemikiran yang dikemukakan oleh Imam Yahya Ibnu Umar dan Ibnu Taimiyyah merupakan sebagian dari banyaknya pendapat para ulama mengenai penetapan harga. Sebagian ulama menolak peran Negara untuk mencampuri urusan

¹⁸*Ibid.*, h.436

¹⁹*Ibid*

ekonomi, termasuk dalam hal penetapan harga namun sebagian lain membenarkan untuk menetapkan harga.

Perbedaan pendapat ini berdasarkan pada sebuah hadis berikut:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ قَالَ قَالَ عَلَا السَّعْرُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ – فَقَالُوا يَا رَسُولَ اللَّهِ قَدْ غَلَا السَّعْرُ فَسَعَّرْنَا – فَقَالَ إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّازِقُ إِنِّي لِأَرْخُو أَنْ أَلْقَى رَبِّي وَلَيْسَ أَحَدٌ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ

“Dari Anas ibnu malik, ia berkata: pada masa Rasulullah saw. Telah terjadi kenaikan harga-harga barang, kemudian masyarakat mendatangi Rasul seraya berkata, “Ya Rasulullah, telah terjadi kenaikan harga-harga barang maka tetapkan harga untuk barang-barang tersebut.” Rasulullah saw. menjawab: “Sesungguhnya Allah yang maha penatp harga, yang menyempitkan dan melapangkan serta pemberi rezeki, saya berharap akan bertemu dengan Allah dan tidak seorang pun yang menuntut saya karena kedzaliman dalam hal darah dan harta.”²⁰

Sebagian ulama menolak peran Negara untuk mencampuri urusan ekonomi termasuk dalam hal penetapan harga namun sebagian lain membenarkan Negara untuk

²⁰ Imam Abi Dawud, *Sahih Sunan Abi Dawud*, Jilid II, (Riyad: Maktabah al-Ma’arif, 1998), h. 362

menetapkan harga. Asy-Syaukani menyatakan bahwa hadis tersebut sebagai pengharaman bagi perilaku penetapan harga dan perbuatan tersebut termasuk dalam perbuatan zalim. Mazhab Hambali dan Syafi'I menyatakan bahwa Negara tidak berhak untuk menetapkan harga. Seorang pemikir dari mazhab Hambali bernama Ibnu Qudamah Al-Maqdisi menyatakan bahwa seorang imam atau pemimpin pemerintah tidak memiliki wewenang mengatur harga bagi penduduk.²¹

Dalam pandangan ekonomis Ibnu Qudamah juga mengalisis bahwa penetapan harga mengindikasikan pengawasan atas harga tidak menguntungkan, penetapan harga akan mendorong harga menjadi lebih mahal. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa harga yang ditetapkan akan berakibat pada munculnya tujuan yang saling bertentangan serta dapat mewujudkan keadaan tidak saling ridha. Dalam Islam penetapan harga dapat dilakukan jika terjadi dalam dua keadaan yaitu, faktor yang menyebabkan perubahan harga atau distorsi terhadap *genuine factors* dan terdapat urgensi masyarakat terhadap penetapan harga (keadaan darurat).²²

²¹*Ibid.*, h.438

²²*Ibid.*, h.439

4. Penetapan Harga (*Ta'sir*)

Syarat-Syarat Penetapan Harga (*Ta'sir*)²³

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 kesewenangan 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

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.145

7) Pemerintah perlu dilibatkan dalam penetapan harga yang tentunya masih berpihak pada kepentingan dan kemaslahatan bersama.

Para ulama fiqh membagi ta'sir kepada dua macam, yaitu sebagai berikut:

- 1) Harga yang berlaku secara alami, tanpa campur tangan dan ulah para pedagang. Dalam harga seperti ini, para pedagang bebas menjual barangnya sesuai dengan harga yang wajar, dengan mempertimbangkan keuntungannya. Pemerintah, dengan harga yang berlaku secara alami ini, tidak boleh campur tangan, karena campur tangan pemerintah dalam kasus seperti ini boleh membatasi hak para pedagang.
- 2) Harga suatu komoditi yang ditetapkan pemerintah setelah mempertimbangkan modal dan keuntungan bagi para pedagang dan keadaan ekonomi masyarakat. Penetapan harga dari pemerintah ini disebut dengan *at-tas'ir al-jabar*.

g. Metode Penetapan Harga

1. Metode Penetapan Harga Berbasis Permintaan

Metode Penetapan Harga Berbasis Permintaan adalah suatu metode yang menekankan pada faktor-faktor yang dapat memengaruhi selera dan preferensi pelanggan daripada factor lain seperti biaya, laba dan persaingan. Terdapat

tujuh metode penetapan harga berbasis permintaan diuraikan sebagai berikut:²⁴

- a. *Skimming pricing method*, yaitu metode yang diterapkan dengan menetapkan harga tinggi terhadap suatu produk baru atau inovatif selama tahap pengenalan, kemudian menurunkan harga tersebut pada saat persaingan mulai ketat.
- b. *Penetration pricing method*, yaitu metode yang diterapkan untuk membuat pelaku usaha berusaha untuk memperkenalkan suatu produk baru berharga rendah dengan harapan akan dapat memperoleh volume penjualan yang besar dalam waktu yang relatif singkat.
- c. *Prestige pricing method*, yaitu harga dapat digunakan oleh pelanggan sebagai ukuran kualitas atau *prestige* suatu barang atau jasa.
- d. *Price lining method*, metode ini digunakan untuk jika pelaku usaha menjual produk lebih dari satu jenis.
- e. *Odd-even pricing method*, metode ini digunakan untuk penjualan barang tingkat pengecer.
- f. *Demand backward method*, metode berdasarkan suatu target harga tertentu kemudian pelaku usaha melakukan penyesuaian terhadap komponen produknya.

²⁴Veithzal Rivai Zainal....,h. 444

g. *Bundle pricing method*, metode pemasaran dua atau lebih produk dalam satu harga paket.

2. Metode Penetapan Harga Berbasis Biaya

Metode Penetapan Harga Berbasis Biaya adalah suatu metode yang menekankan pada factor penawaran atau biaya bukan pada aspek permintaan. Terdapat empat metode penentuan harga berbasis biaya yang diuraikan sebagai berikut:²⁵

a. *Standard markup pricing*, harga yang ditentukan dengan jalan menambahkan persentase tertentu dari biaya pada semua item dalam kelas suatu produk.

b. *Cost plus percentage of cost pricing*, pelaku usaha akan menambahkan persentase tertentu terhadap biaya produksi.

c. *Cost plus fixed fee pricing*, metode yang digunakan pelaku usaha dalam mendapatkan ganti atas semua biaya yang dikeluarkan.

d. *Experience curve pricing*, metode yang dikembangkan atas dasar konsep efek belajar (*learning effect*) yang menyatakan bahwa *uni cost* barang dan jasa akan menurun 10% hingga 30% untuk peningkatan dua kali

²⁵*Ibid.*,h.447

lipat pada pengalaman perusahaan dalam melakukan produksi dan penjualan barang atau jasa.

3. Metode Penetapan Harga Berbasis Laba

Metode Penetapan Harga Berbasis Laba adalah metode yang berusaha menyeimbangkan pendapatan dan biaya dalam penetapan harga. Terdapat tiga metode penentuan harga berbasis laba yang diuraikan sebagai berikut:²⁶

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

b. *Target return on sales pricing*, metode ini membuat pelaku usaha melakukan penetapan tingkat harga tertentu yang dapat menghasilkan laba dalam persentase tertentu terhadap volume sewa.

c. *Target return on investmest pricing*, metode ini membuat pelaku usaha melakukan penetapan besaran suatu ROI tahunan dengan rasio antara laba dengan investasi total yang ditanamkan pelaku usaha pada fasilitas produksi dan asset yang mendukung produk tertentu.

4. Metode Penetapan Harga Berbasis Persaingan

Metode Penetapan Harga Berbasis Persaingan adalah metode yang mempertimbangkan perilaku pesaing dalam

²⁶*Ibid.*,h.447

penetapan harga. Terdapat empat metode penentuan harga berbasis persaingan yang diuraikan sebagai berikut:²⁷

- a. *Customary pricing*, metode yang digunakan untuk produk yang harganya ditentukan oleh faktor seperti tradisi dan saluran distribusi yang terstandarisasi atau faktor persaingan lain.
- b. *Above at or below market pricing*, metode yang digunakan pelaku usaha dengan cermat dalam memilih penetapan harga yang berada di atas, sama atau dibawah harga pasar.
- c. *Los leader pricing*, metode yang menjual produk di bawah harga biasanya.
- d. *Sealed bid pricing*, metode yang menggunakan system penawaran harga dan melibatkan agen pembelian.

II. Sewa Menyewa

A. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa, *Ijârah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.²⁸ Karena itu lafaz *Ijârah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan suatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti luas, *Ijârah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu

²⁷*Ibid.*,h.448

²⁸Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.167

dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.²⁹ *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.³⁰

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.³¹

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *Ijârah* ialah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan sama dengan menjual manfaat.³²

Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ijârah* adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah atas suatu barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan waktu tertentu atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Sedangkan menurut Muhammad Rawas

²⁹Helmi Karim...., h. 29

³⁰Ajeng Mar'atus Solihah, Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Az Zarqa' Vol. 6 No.1*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014). h.106

³¹M. Syarif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar (Fundamental Of Islamic Economic System) Edisi 1*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 232

³²Miko Polindi, Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhîdullah dan Al-'Adâlah, dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlîk (IMBT), *Jurnal Ekbis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, Vol. 1 No. 1*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta), h.4

Qalaji, sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi’I Antonio, *Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.³³

Menurut Hanafiyah *Ijârah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Sedangkan menurut Malikiyah *Ijârah* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.³⁴ *Ijârah* merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. *Ijârah* adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut dengan sewa menyewa, sedangkan jika digunakan untuk mendapat tenaga kerja disebut upah mengupah.³⁵

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 mendefinisikan *Ijârah* yaitu sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.³⁶ 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

³³Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 195

³⁴Hendi Subendi....,h. 114

³⁵Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi Kelima, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h.74

³⁶Imam Mustofa...., h.102

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.³⁷

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. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Ajaran islam pada prinsipnya sangat memperhatikan kebutuhan manusia yang telah menjadi fitrahnya saling ketergantungan antara satu dengan yang lainnya. Saling membutuhkan untuk kelangsungan hidupnya maka diperlukan adanya aturan yang dapat memberikan rasa keamanan, kelestarian dan ketentraman dalam kehidupan bermasyarakat termasuk hubungan timbal balik antar sesama. Sebagaimana dalam dasar hukum sewa menyewa, yaitu:

1. Al-Qur'an

³⁷Rosita Tehuayo, Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah, *Jurnal Tahkim Vol. XIV, No. 1*, (Ambon: IAIN Ambon, 2018), h.87

a. QS. Al-Qasas (28):26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِن خَيْرٌ مِّنْ اسْتَجْرَتِ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “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.”

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

b. QS. Al-baqarah (2): 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ

أَنْ يُتِمَّ الرِّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ

بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارُّ وَالِدَةٌ

بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ

عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوهُمَا أُولَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ

عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا

أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: “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 menyapuh (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.³⁸

c. QS. An-Nisa (4): 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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

Ayat di atas menjelaskan tentang larangan yang tegas mengenai memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan yang batil. Memakan harta sendiri

³⁸Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 246

dengan jalan yang batil adalah membelanjakan hartanya pada jalan yang maksiat dan tidak diridhai Allah Swt.

2. Hadits

Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
عَطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ (رواه ابن ماجة والبيهقي)

“Berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering.” (H.R Ibnu Majah dan Al-Baihaqi)³⁹

3. Ijma' Ulama

Landasan ijma' nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁴⁰ Ijma' secara bahasa berarti “kebulatan tekad terhadap suatu persoalan atau kesepakatan tentang suatu masalah.”⁴¹ *Ijârah* juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijârah* diqiyaskan dengan jual beli, di mana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *Ijârah* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang.

³⁹Sayyid Ahmad Al-Hasyimi, *Syarah Mukhtaarul Ahaadiits: Hadis-hadis Pilihan*, (Bandung: Sinar Baru, 1993), h.151

⁴⁰Hendi Subendi...,h. 117

⁴¹Wawan Nugraha, Maman Surahman, Yayat Rahmat, Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Tokyo Kos Bandung, *Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Vol. 4 No. 2*, (Bandung: Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung, 2018), h. 478

Praktik *Ijârah* di Indonesia juga mendapat legitimasi dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 251-277.⁴²

4. Akal

Ijârah menjadi perantara (wasilah) adanya kemudahan bagi manusia dalam memperoleh apa yang diinginkannya berupa manfaat bagi orang yang tidak memiliki benda. Maka kebutuhan akan manfaat seperti butuhnya benda. Orang fakir membutuhkan harta orang kaya dan orang kaya pun membutuhkan tenaga orang fakir. Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip dasar diperbolehkannya akad dan hal tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum islam, yaitu untuk menghilangkan kesempitan kepada manusia. Oleh karena itu, hal tersebut termasuk ke dalam hikmah disyariatkannya *Ijârah*.⁴³

5. Kitab undang-undang hukum perdata (KUHPdt)

Berdasarkan KUHPdt Bab ke 7 bagian ke satu nomor 1548, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang penyewa kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi

⁴²Imam Mustofa....,h. 105

⁴³Enang Hidayat....,h.42

pembayarannya.⁴⁴ Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi terdapat 4 unsur utama dalam sewa menyewa yaitu, subjek sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa, objek sewa menyewa, dan jangka waktu sewa menyewa.⁴⁵

C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Dalam melaksanakan sewa menyewa terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa menyewa. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sah dalam melakukan sewa menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa menyewa berlangsung.⁴⁶ Rukun dan syarat sewa menyewa tersebut meliputi:

1. Rukun Sewa Menyewa⁴⁷

- a. *Âqid* (orang yang berakad), yaitu *Mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- b. Shighat akad, yaitu *ijab* dan *kabul*

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa arab “*Al- 'Aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab* (yang melakukan ikatan) dan *kabul* (pernyataan penerimaan

⁴⁴Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Cet.40*, (Jakarta: Pradya Paramita, 2009). h. 381

⁴⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014). h. 193

⁴⁶Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h.101

⁴⁷Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi, Edisi 1*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 235

ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan.⁴⁸

- 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.⁴⁹

2. Syarat sewa menyewa

- a. Syarat terjadinya akad (*al-inqâd*)⁵⁰

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

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *Ijârah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat

⁴⁸M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 101

⁴⁹Hendi Subendi..., h. 118

⁵⁰Imam Mustofa...,h.106

penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridhaan walinya.

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

b. Syarat pelaksanaan (*an-nafâdz*)⁵¹

Agar *Ijârah* dapat terlaksana barang harus dimiliki oleh *âqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, *Ijârah al-fudhul* (*Ijârah*) yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *Ijârah*.

c. Syarat sah *Ijârah* (*syurûl al-sihhah*)

Keabsahan *Ijârah* sangat berkaitan dengan *âqid* (orang yang melakukan akad), *ma'qûd 'alaih* (barang yang akan menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafsal- 'aqad*), yaitu.⁵²

1) Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad

Yaitu tidak boleh dilakukan akaq *Ijârah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan dari pihak-pihak yang berakad.

⁵¹*Ibid.*,h.106

⁵²*Ibid.*,h.107

2) *Ma'qûd 'alaih* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan dalam *ma'qûd 'alaih* sehingga menghilangkan pertentangan diantara *âqid*. Dalam menentukan masalah waktu sewa, ulama Mazhab Syafi'I memberikan syarat yaitu bila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan sewa Rp 1.000.000., sebulan, maka akad itu batal karena dalam akad yang semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Menurut mereka sewa menyewa dengan cara di atas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas atau satu tahun atau dalam satu bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa selama satu tahun dengan sewa Rp 10.000.000., jadi, rumah itu dapat disewakan tahunan atau bulan.

Menurut Jumhur ulama bahwa akad sewa semacam ini dianggap sah dan bersifat mengikat. Adapun sewa Rp 1.000.000., sebulan, maka menurut Jumhur ulama akadnya sah untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sebesar Rp 1.000.000., maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama sebagaimana dengan *bay' al-*

mua'thah yaitu jual beli tanpa ijab dan kabul tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli.⁵³

3) *Ma'qûd 'alaih* harus dapat memenuhi secara *syara'*

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

4) Kemanfaatan benda atau jasa yang menjadi objek transaksi akad dibolehkan menurut *syara'*

Pemanfaatan barang atau jasa harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan *syara'*, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, menyewakan mobil untuk dirental, sewa buku untuk belajar.

5) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

⁵³M. Ali Hasan....,h.232

Contohnya adalah menyewa orang untuk shalat fardhu, puasa karena sholat dan puasa merupakan kewajiban setiap mukmin dan menyewa istri sendiri untuk melayani sebab hal itu merupakan kewajiban istri.

- 6) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan adalah untuk dirinya sendiri.

- 7) Manfaat *ma'qûd 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon atau menyewa kuda tunggangan untuk mengangkut barang yang dimaksud dalam *Ijârah*.

- 8) Adapun syarat barang sewaan (*ma'qûd 'alaih*) ialah dapat dipegang atau dikuasai.

a) Syarat yang terkait dengan upah atau uang sewa adalah upah harus berharga dan jelas bilangan atau ukurannya.

b) Syarat terkait dengan manfaat barang atau jasa seseorang, yaitu:

(1) Manfaat barang harus mubah atau tidak dilarang

(2) Manfaat barang atau jasa dapat diganti dengan materi

(3) Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang berharga dan ternilai

(4) Manfaat barang atau jasa merupakan suatu yang melekat pada barang yang sah kepemilikannya

(5) Manfaat barang objek sewa bukan untuk menghasilkan barang, seperti, menyewa pohon untuk diambil buahnya sewa semacam ini tidak sah, termasuk dalam pengecualian syarat ini adalah sewa jasa menyusui karena darurat dalam *hadanah*

(6) Manfaat dapat diserahkan

(7) Manfaat harus jelas dan dapat diketahui

d. Syarat kelaziman (*syurut al- luzûm*)

Syarat yang mengikat ini ada dua syarat, yaitu:⁵⁴

1. *Ma'qûd 'alaih* terhindar dari cacat yang dapat menghilangkan fungsinya. Apabila sesudah transaksi terjadi cacat pada barang, sehingga fungsinya tidak maksimal atau bahkan tidak berfungsi maka penyewa berhak memilih untuk melanjutkan atau menghentikan akad sewa. Bila suatu ketika barang yang disewakan

⁵⁴Imam Mustofa....,h.110

mengalami kerusakan maka akad *Ijârah fasakh* atau rusak dan tidak mengikat kedua belah pihak.

2. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur ini bisa terjadi pada orang atau pihak yang berakad atau pada objek akad *Ijârah*.

D. Hukum Sewa Menyewa

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

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

Menurut ulama Syafi'iyah bahwa *Ijârah fasid* sama dengan jual beli *fasid*, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.⁵⁵

⁵⁵Rachmat syafe'i...,h.131

E. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi akad *Ijârah* menjadi 2 macam, yaitu:⁵⁶

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.⁵⁷ *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

Menyewakan rumah untuk tempat tinggal
dibolehkan baik rumah itu ditempati oleh si penyewa atau

⁵⁶M. Ali Hasan...,h.236

⁵⁷Syamsul Hilal, Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat, *Jurnal Asas Vol. 5 No. 1*, (Bandar Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2013), h. 6

ia menempatkan orang lain dengan cara *Ijârah* (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan atau membuat rapuh seperti tukang besi dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku.⁵⁸

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 kendaraannya. 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

⁵⁸Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Cet. 7*, (Bandung: Alma'arif, 1997), h. 31

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.⁵⁹

Adapun pembagian dari segi derajatnya *ijârah*, Ibnu Taimiyah membaginya kepada 3 macam, yaitu sebagai berikut:⁶⁰

- a. Pertama, setiap orang yang menyerahkan manfaat dengan adanya pengganti (*i'wadh*), termasuk dalam hal ini adalah maskawin (mahar) Baik pekerjaan 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 bertanggung dan akadnya termasuk akad *jâiz (ghair lâzim)*. Misalnya seseorang berkata: “Barang siapa mengembalikan mobilku kepadaku maka baginya ada upah”.

⁵⁹Rachmat Syafe'i....,h. 132

⁶⁰Enang Hidayat....,h.43

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.

F. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa

Dalam transaksi sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa, yaitu sebagai berikut:⁶¹

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan barang
 - a. Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaanannya.
 - 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 keberesan barang yang disewakannya seperti memperbaiki kerusakan yang

⁶¹Idri....,h. 240

ada pada barang yang disewakannya, kecuali apabila kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.

2. Hak dan kewajiban pihak 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 sewaan karena kelalaiannya kecuali kalau kerusakan itu bukan karena kelalaiannya sendiri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:⁶²

⁶²Rio Ch. Rondonuwu, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara, *Jurnal Lex Crimen Vol. VII No. 6*, (Manado: Universitas Sam Ratulangi, 2018), h, 8

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa. Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezt*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa.
2. Pemeliharaan Benda Sewaan Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Penjaminan Benda Sewaan Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara.

G. Pembayaran Upah dan Sewa

Jika *Ijârah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib

diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayaran karena penyewa sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi musta'jir, yaitu:⁶³

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

H. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijârah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *Ijârah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.⁶⁴ *Fasakh* (pemutusan) disini adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak

⁶³Hendi Subendi..., h. 121

⁶⁴*Ibid.*, h. 122

tidak pernah terjadi.⁶⁵ Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa yaitu:⁶⁶

1. 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.

2. 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.

3. Rusaknya barang yang diupahkan

Yaitu barang yang diupahkan majur 'alaih seperti baju yang diupah untuk dijahit karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.⁶⁷

⁶⁵Oni Sahroni, Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), h. 186

⁶⁶Khumedi Ja'far...., h. 138

⁶⁷Sayyid Sabiq...., h. 34

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

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 *Ijârah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.⁶⁸

Menurut ulama madzhab Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa transaksi *ijârah* harus diketahui dan dihadiri oleh kedua pihak. Masing-masing tidak bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, kecuali ada alasan untuk itu, seperti

⁶⁸M. Ali Hasan...., h. 238

barang yang disewa mengandung cacat. Tentang pernyataan bahwa salah satu pihak tidak boleh membatalkan transaksi *ijârah*, dimaksudkan agar masing-masing terhindar dari sifat-sifat munafik, karena mereka membatalkan apa yang telah disepakati. Sedangkan menurut Abû Hanifah boleh saja membatalkan akad *ijârah*, dengan alasan tertentu, meski alasan tersebut dari pihak penyewa. Sebab, transaksi tersebut mesti dan seharusnya dilakukan atas dasar syarat-syarat yang dapat menghindari segala kemungkinan yang tidak diinginkan.⁶⁹

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab

⁶⁹Harir Muzakki dan Ahmad Sumanto, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klesem Pacitan, *Jurnal Al-Adalah Vol. 14 No.2*, (Ponorogo:: IAIN Ponorogo, 2017), h.500

memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.⁷⁰

III. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari plagiarisme dan kesamaan, maka berikut ini peneliti sampaikan beberapa hasil penelitian yang sebelumnya memiliki relevansi dengan penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

Pertama, Ade Mareta Handayani dengan judul: Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak (Study di Pasar Unyil Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang Kabupaten Tulang Bawang Barat). Penelitian ini merupakan skripsi mahasiswa UIN Raden Intan Lampung, dilakukan dalam rangka mengambil strata 1 program studi Muamalah, Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Fokus penelitian yang dilakukan Ade ialah tentang perbedaan harga sewa berdasarkan domisili tempat tinggal penyewa, berbeda dengan penelitian yang akan difokuskan pada perbedaan penetapan perbedaan harga sewa berdasarkan keadaan penyewa lama dan baru dalam fasilitas yang sama. Meskipun demikian penelitian yang dilakukan Ade Mareta Handayani dapat dijadikan bahan informasi untuk penelitian yang akan dilakukan.

Kedua, Mochammad Iwan Darmawan dengan judul: Analisis Biaya dan Penetapan Harga Sewa Pokok Mall pada Jember Town Square. Penelitian ini merupakan skripsi mahasiswa Universitas

⁷⁰R. Abdul Djamali, *Hukum Islam: Asas-Asas Hukum Islam, Cet. 1*, (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 155

Jember, dilakukan dalam rangka mengambil strata 1 program studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Jember. Fokus penelitian yang dilakukan Mochammad Iwan Darmawan ialah tentang penetapan harga pokok sewa mall, berbeda dengan penelitian yang akan difokuskan pada perbedaan penetapan perbedaan harga sewa berdasarkan keadaan penyewa lama dan baru dalam fasilitas yang sama. Meskipun demikian penelitian yang dilakukan Mochammad Iwan Darmawan dapat dijadikan bahan informasi untuk penelitian yang akan dilakukan.

Ketiga, Ramadhani dengan judul Analisis Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Jual Barang yang Sama Kepada Konsumen (Study pada pedagang kain di pasar Bambu Kuning Bandar Lampung). Penelitian ini merupakan skripsi mahasiswa UIN Raden Intan Lampung, dilakukan dalam rangka mengambil strata 1 program studi Muamalah, Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung. Fokus penelitian yang dilakukan Ramadhani ialah tentang penentuan harga jual barang yang sama terhadap konsumen berdasarkan suasana pasar, berbeda dengan penelitian yang akan difokuskan pada perbedaan penetapan perbedaan harga sewa berdasarkan keadaan penyewa lama dan baru dalam fasilitas yang sama. Meskipun demikian penelitian yang dilakukan Ramadhani dapat dijadikan bahan informasi untuk penelitian yang akan dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Tafsir

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Magfirah Pustaka. 2008

B. Al-Hadis

Al-Hasyimi, Sayid Ahmad. *Syarah Mukhtaarul Ahaadits: Hadis-hadis Pilihan*. Bandung: Sinar Baru. 1993

Dawud, Imam Abi. *Sahih Sunan Abi Dawud*. Jilid II. Riyad: Maktabah al-Ma'arif. 1998

Idri. *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi Edisi 1*. Jakarta: Prenada Media Group. 2015

Salim, Abu Malik Kamal Bin Assayid. (2007). *Sahih Fiqh Assunnah Wa Adhilatuhu Wa Tauhid Madzhib Al-Imnah Terj. Sahih Fiqh Sunnah Khairul Amru Harahap cet ke-1*. Jakarta: Pustaka Azzam. 2007

C. Fiqh dan Ushul Fiqh

Adiwarman A. Karim. *Bank Islam Analisa Fiqh dan Keuangan edisi ke-5*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2013

Amir Syarifudin. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Bogor: Prenada Media. 2003

Basyir, Ahmad Azhar *Asas-asas Muamalat: Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UII Press. 2000

Helmi Karim. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1997

Hendi Subendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016

Imam Mustofa. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016

Nasrun Haroen. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2007

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media. 2012

Oni Sahroni. *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016

R Abdul Djamali. *Hukum Islam: Asas-Asas Hukum Islam Cet. 1*. Bandung: Mandar Maju. 1992

Rahmat Syafe'i. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001

Rozalinda. *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2017

Sohari Sahroni, Rufah Abdullah. *Fiqih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011

Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunnah Cet. 7*. Bandung: Alma'arif. 1997

D. Hukum Peraturan Perundang-undangan

Subekti, Tjirosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Cet.40*. Jakarta: Pradya Paramita. 2009

E. Buku-buku Penunjang

Ascarya. *Akad dan produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015

Burhan Bungin. *Penelitian Kualitatif Edisi II*. Jakarta: Prenada Media. 2007

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2002

Muhammad Syarif Chaudry. *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip-prinsip Dasar (Fundamental Of Islamic Economic System) edisi 1*. Jakarta: Prenada Media Group. 2012

Enang Hidayat. *Transaksi Ekonomi Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2016

Khumedi Ja'far. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung: Permatanet. 2016

Muhammad Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2013

Mustaq Ahmad. *Etika Bisnis dalam Islam*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar. 2001

- Kuncoro, Mudrajad. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jogjakarta: Erlangga. 2009
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Depok: Rajawali Pers. 2017
- Muhammad, A. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti. 2004
- Muhammad, A. K. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2014
- Philip Kotler, Gary Amstrong. *Prinsip-prinsip Pemasaran Jilid I cet ke-8*. Jakarta: Erlangga. 2001
- Rambat Lupiyoadi. *Manajemen Pemasaran Jasa*. Jakarta: Salemba Empat. 2006
- Rozalinda. *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*. Depok: Raja Grafindo Persada. 2016
- Said Agil Husin Al-Munawar. *Hukum Islam dan Pruralitas Sosial*. Jakarta: Penamadani. 2004
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah Cet. 2*. Jakarta: Rajawali Pers. 2010
- Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta. 2014
- Veithzal, Rivai Zainal, et. al. *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*. Jakarta : Bumi Aksara. 2017
- Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2009

F. Jurnal

- Ajeng Mar'atus Sholihah. Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Az-Zarqa*, 6. 2014
- Harir Muzakki, Ahmad Sumanto. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klesem Pacitan. *Al-Adalah*, 14. 2017
- Jessica J. Morray, D. S. Penetapan Harga Jual dengan Cost Plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing pada Ud Gladys Bakery. *EMBA*, 2. 2014
- Polindi, Miko. Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhidullah dan Al-Adalah dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlik (IMBT). *Ekbis*, 1.

Syamsul Hilal. Urgensi Ijarah dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat. *Asas*, 5. 2013

Rondonuwu, Rio Ch. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdota. *Lex Crimen*, VII. 2018

Tehuayo, Rosita. Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah. *Tahkim*, XIV. 2018

Wawan Nugraha, Maman Surahman. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sistem Sewa di Tokyo Kos Bandung. *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, 4. 2018

G. Wawancara

Amalia, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 22 Agustus 2020

Ayu, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 24 Maret 2020

Dara, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 24 Agustus 2020

Dian Pratiwi, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 22 Agustus 2020

Fitriyani, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 21 Maret 2020

Ida, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 22 Agustus 2020

Lilis, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 21 Maret 2020

Marhami Karim, Wawancara dengan Penulis, Pemilik Kosan, 9 April 2020

Meli Erta Sari, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 21 Maret 2020

Mutiara, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 24 Agustus 2020

Ratih Henisa, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 22 Maret 2020

Rina, Wawancara dengan Penulis, Pemilik Kosan, 8 Maret 2020

Syifa, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 22 Agustus 2020

Tika Rahmadani, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 22 Agustus 2020

Widi, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 19 Maret 2020

Yuyun, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 23 Agustus 2020

Zaenur Ropiah, Wawancara dengan Penulis, Penyewa Kosan, 21 Maret 2020

