TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERUBAHAN HARGA SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK RUMAH (Studi Kasus Sewa-Menyewa Rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)

dalam Ilmu Syari'ah

Oleh: Febri Wijaya

Nim 112311027

JURUSAN MUAMALAH

FAKULTAS SYARIAH

DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2016

Maria Anna Muryani, SH.MH.
NIP. 19620601 199303 2 001
Ghanesa Raya 299 B Pedurungan Tengah Semarang

Afif Noor S.Ag., SH., M.Hum.
NIP.19760615 200501 1 005
Bangetayu Regency No. A16 Rt. 9/1 Bangetayu Wetan Genuk Semarang.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 Eks Naskah

Hal : Naskah Skripsi
a.n Sdr. Febri Wijaya

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan sepenuhnya seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Febri Wijaya
NIM : 112311027
Jurusan : Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)
Judul Skripsi : **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Harga Sepihak oleh Pemilik Rumah (Studi Kasus Sewa-Menyewa Rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung)".**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 28 November 2016

Pembimbing I

Maria Anna Muryani, SH.MH.
NIP.19620601 199303 2 001

Pembimbing II

Afif Noor S.Ag., SH., M.Hum.
NIP.19760615 200501 1 005

KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Jl. Prof. DR. Hamka Km. 02 Telp. / Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Febri Wijaya
NIM : 112311027
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Harga Secara Sepihak Oleh Pemilik Rumah (Studi Kasus di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung)

Telah dimunaqosyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlude/baik/cukup, pada tanggal: 21 Desember 2016
dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2016/2017.

Semarang, 21 Desember 2016

Dewan Penguji

Penguji I

Moh. Arifin, S.Ag, M.Hum.
NIP. 19711012 199703 1 002

Penguji II

Maria Anna Muryani, S.H., M.H
NIP. 19620601 199303 2 001

Penguji III

Nur Hidayati Setyani, S.H., M.H.
NIP. 19670320 199303 2 001

Penguji IV

Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag.
NIP. 19690709 199703 1 001

Pembimbing I

Maria Anna Muryani, S.H., M.H
NIP. 19620601 199303 2 001

Pembimbing II

Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum.
NIP. 19760615200501 1 005

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

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." (QS. An-Nisaa': 29)***

PERSEMBAHAN

Dengan tidak mengurangi rasa syukurku kepada ALLAH SWT. Tuhan dari seluruh alam. Kupersembahkan skripsi ini untuk orang-orang yang ku cintai dan ku sayangi yang selalu menemani hari-hariku baik dalam keadaan susah, sedih, tangis, tawa, dan bahagia. Serta selalu memberikan motivasi dan semangat disetiap ruang dan waktu dalam kehidupanku khususnya :

1. Bapak dan Ibuku (Bapak Choirul Arifin dan Ibu Tursiah) Yang tak henti-hentinya mendoakan ananda, mendukung ananda baik moral maupun materiil. Dan selalu mencurahkan kasih sayang dan nasehat-nasehat yang kan ananda selalu tanamkan dalam hati.
2. Adikku tersayang (Gumono Prabowo), kakakku (Devia Kusuma Ningsih, Elia Nugrahaeni Koesoema Ningrum, Tomo Rusandi, Heri Sudarso) yang selalu mendukung dan mendoakanku. Kalian menjadi sumber inspirasi dan penyemangat dalam perjuangan hidupku. Semoga Allah Swt senantiasa memberinya kekuatan dan semoga dapat menjadi anak yang lebih bisa dibanggakan kedua orang tua.
3. Kepada Sahabat-sahabat MUA‟‟11 & MUB‟‟11 (Otonk, Mujib, Upik, Ulin, Ahmadi) & Sahabat-sahabatku Kos Bondet (Khafid, Azis, Amin, Kirom, Ali), yang tak dapatku sebutkan satu persatu.
4. Kepala Desa beserta perangkat Desa Pasuruhan dan masyarakatnya semoga amal ibadahnya diterima Allah SWT.
5. Teman-teman KKN UIN Walisongo ke-64, Posko 37 tahun 2015 Desa Pasuruhan Kec. Bulu Kab. Temanggung yang telah hidup bersama dan bermasyarakat.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh pihak lain atau telah diterbitkan. Demikian pula skripsi ini tidak berisi pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 25 November 2016

Deklarator

METERAI TEMPEL

6000

FEBRI WIJAYA

NIM. 112311027

TRANSLITERASI ARAB – LATIN

Penulisan transliterasi huruf-huruf Arab Latin dalam literasi ini berpedoman pada SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan nomor: 0543b/U/1987. Penyimpangan penulisan kata sandang [al-] disengaja secara konsisten supaya sesuai teks arabnya.

A. Konsonan

Huruf arab	Huruf Latin	Huruf Arab	Huruf Latin
ا	A	ط	Th
ب	B	ظ	Zh
ت	T	ع	‘
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	'
ص	Sh	ي	Y
ض	Dl		

B. Vokal

َ = a

ِ = i

ُ = u

C. Diftong

اَيْ = Ay

اَوْ = Aw

D. Syaddah (ّ)

Syaddah dilambangkan dengan konsonan ganda, misalnya الطبّ *al-thibb.*

E. Kata Sandang (... ال)

Kata sandang (... ال) ditulis dengan al-…. misalnya الصناعة = *al-shina'ah.* Al- ditulis dengan huruf kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

F. Ta' Marbuthah (ة)

Setiap ta' marbuthah ditulis dengan "h" misalnya المعيشة الطبيعية = *al-ma'īsyah al-thabī'iyyah*

ABSTRAK

Hubungan manusia yang satu dengan manusia yang lain diatur dalam Islam, yaitu bidang *muamalat*. Dalam bidang *muamalat* ini banyak sarana yang dapat dipergunakan oleh manusia untuk mencapai kemaslahatan diri sendiri dan kemaslahatan umum. Salah satu sarana yang sering digunakan oleh manusia adalah *ijārah*, karena tidak semua orang mampu melakukan sesuatu atau mempunyai sesuatu, sehingga bagi yang tidak punya kemampuan atau alat dapat menyuruh orang lain atau meminjam alat orang lain untuk memenuhi kebutuhannya dengan membayar sejumlah imbalan atas manfaat yang diterimanya dari orang lain tersebut. Atas dasar itulah Islam membolehkan praktek *ijārah*, karena adanya unsur tolong menolong sesama manusia.

Dalam akad sewa rumah sering terjadi permasalahan dengan perjanjian, baik dari segi akad maupun dari jangka waktu yang ditentukan. Pihak antara pemilik dan penyewa melakukan akad sewa dalam waktu 10 tahun dengan harga Rp. 1.250.000,- per tahun. Setelah berjalannya akad sewa 3 tahun, pihak pemilik rumah merubah atau menaikkan harga setiap tahunnya harus memberikan tambahan uang berjumlah Rp. 250.000,-. Hal ini menjadi konflik antara pemilik dan penyewa rumah.

Rumusan masalah dalam penelitian adalah 1.) bagaimana proses terjadinya perubahan sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung 2.) bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perubahan sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.

Jenis penelitian adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif normatif, dan sumber data diperoleh dari pelaku sewa-menyewa. Data diperoleh dengan menggunakan teknik wawancara, dokumentasi. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis deskriptif.

Hasil penelitian adalah 1.) bagaimana proses terjadinya perubahan harga secara sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung. Dalam akad tersebut masa sewa 10 tahun dengan harga Rp. 1.250.000,- per tahun. Dalam berjalannya waktu masa sewa rumah 3 tahun, tahun kedepannya berubah dengan setiap tahunnya pihak penyewa harus memberikan uang sewa kepada pemilik rumah senilai Rp. 250.000,- per tahun. 2.) bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perubahan harga sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung. Suatu transaksi sewa-menyewa harus terpenuhi baik itu dalam rukun sewa ataupun syaratnya. Apabila pihak penyewa ataupun yang menyewakan merasa dirugikan dalam akad tersebut, maka tidak sah dalam hukum Islam. Sehingga ketika melakukan akad sewa harus jelas dan tidak merugikan satu sama lain.

Kata Kunci: Hukum Islam, Akad Sewa, Sewa Rumah. Perubahan Harga.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, yang berjudul "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERUBAHAN HARGA SEPIHAK OLEH PEMILIK RUMAH (STUDI KASUS SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA PASURUHAN KEC. BULU KAB. TEMANGGUNG)".

Skripsi ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) pada Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Ucapan terimakasih sedalam-dalamnya penulis haturkan kepada semua yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan pengorbanan baik secara moral, materil dan apapaun yang besar artinya bagi penulis. Ucapan terimakasih terutama penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan Wakil Dekan serta segenap Dosen Pengampu di lingkungan fakultas.
3. Bapak H. Afif Noor, S.Ag. SH., M.Hum, selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Bapak Supangat, M.Ag, selaku Sekertaris Jurusan Muamalah.
4. Ibu Maria Anna Muryani, S.H. M.H, selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Afif Noor S.Ag. S.H. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan menyusun skripsi ini.
5. Semua Dosen dan Akademika Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
6. Kedua orang tua tercinta (Bapak Choirul Arifin dan Ibu Tursiah). Yang telah memberikan segalanya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Rekan-rekan seperjuangan, yang setia melangkah bersama dalam suka maupun duka.

Terimakasih atas kebaikan dan keikhlasan yang telah diberikan. Penulis hanya mampu berdo'a dan berikhtiar, semoga Allah membalas kebaikan untuk semua. Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karenanya, masukan dan koreksian sangat penulis harapkan. Dan penulis berharap semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri khususnya dan bagi para pembaca umumnya.

Semarang, 28 November 2016

Penulis

FEBRI WIJAYA

NIM. 112311027

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii
HALAMAN PENGESAHAN iii
HALAMAN MOTTO iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
HALAMAN DEKLARASI vi
HALAMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN vii
HALAMAN ABSTRAK ix
KATA PENGANTAR x
DAFTAR ISI xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 5
D. Tinjauan Pustaka 6
E. Metode Penelitian 7
F. Sistematika Penulisan 10

BAB II KONSEP UMUM *IJA<RAH* (SEWA-MENYEWA)

A. Akad 12
1. Pengertian Akad 12
2. Rukun dan Syarat Akad 14
3. Tujuan Akad 16
4. Batal dan Sahnya Akad 17
B. Sewa-Menyewa (*Ija<rah*) .....……. 18
1. Pengertian Sewa-Menyewa .....……... 18
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa .....……... 20
3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa .....……. 22
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Sewa-Menyewa 24
5. Macam-macam Sewa-Menyewa 26
6. Resiko Sewa-Menyewa 27
7. Perihal Penyewaan Ulang 28

8. Sewa-Menyewa Rumah 29
9. Batal dan Sahnya Sewa-Menyewa 30

BAB III PROSES TERJADINYA SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA PASURUHAN KECAMATAN BULU KABUPATEN TEMANGGUNG

A. Profil Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung 33
1. Letak Geografis 33
2. Kondisi Demografis 34
3. Keadaan dan Potensi Sumber Daya Alam..... 35
4. Keadaan Keagamaan, Pendidikan, Kesehatan, Kebudayaan dan Ekonomi Desa 36
a. Keadaan Keagamaan 36
b. Keadaan Pendidikan..... 38
c. Keadaan Kesehatan 39
d. Keadaan Kebudayaan 40
e. Keadaan Ekonomi Desa 42
B. Lembaga Pemerintahan dan Lembaga Sosial Desa 43
C. Proses Terjadinya Perubahan Harga Sewa Rumah. 48

BAB IV ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERUBAHAN SEPIHAK OLEH PEMILIK RUMAH (STUDY KASUS SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA PASURUHAN KECAMATAN BULU KABUPATEN TEMANGGUNG)

A. Analisis Terhadap Perubahan Harga Sepihak Oleh Pemilik Rumah Dalam Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung..... 52
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Harga Sepihak Oleh Pemilik Rumah Dalam Sewa-Menyewa Di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung..... 55

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 69

B. Saran 70

C. Penutup 70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP