

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah khalifah Allah SWT di muka bumi. Islam memandang bahwa bumi dan segala isinya merupakan amanah Allah SWT kepada sang khalifah agar dipergunakan sebaik-baiknya bagi kesejahteraan manusia. Untuk mencapai tujuan suci ini, Allah SWT telah memberikan aturan hidup melalui petunjuk Rasul-Nya, Muhammad SAW, petunjuk tersebut dinamakan *ad-dinul Islām* (agama Islam).¹

Setiap manusia memerlukan harta untuk mencapai segala kebutuhan hidupnya. Karena manusia akan selalu berusaha memperoleh harta kekayaan itu. Salah satunya dengan bekerja, sedangkan salah satu dari ragam bekerja adalah berbisnis, dengan berlandaskan iman, bekerja untuk mencukupi kebutuhan hidup dalam perdagangan Islam dinilai sebagai ibadah yang di samping memberikan dari sisi materiil, juga mendatangkan pahala.²

Dalam agama Islam terdapat berbagai cabang ilmu, salah satunya adalah ekonomi Islam. Ekonomi Islam merupakan suatu cabang ilmu yang mempelajari metode untuk memahami dan memecahkan masalah ekonomi yang didasarkan atas ajaran agama Islam. Perilaku manusia dan masyarakat yang didasarkan atas ajaran Islam inilah yang kemudian sebagai perilaku rasional Islam yang akan menjadi dasar pembentukan suatu perekonomian Islam.³

Hubungan manusia yang satu dengan manusia yang lain diatur dalam Islam, yaitu bidang *mu'amalat*. Dalam bidang *mu'amalat* ini banyak sarana

¹ Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta: Penerbit Erlangga 2012, h. 2.

² Yusanto, M.I. dan M. K. Widjayakusuma, *Menggagas Bisnis Islami, Cet. I*, Jakarta: Gema Insani Press, 2002, h. 9.

³ Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta atas kerja sama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 1.

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.⁴

Ditegaskan dalam Firman Allah SWT :

.....فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ..... ﴿٦﴾

Artinya : “Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (Q.S.Al-Thalaq: 6).⁵

Dalam hadis Nabi juga ditegaskan :

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami Musa bin Isma'il telah menceritakan kepada kami Wuhaib telah menceritakan kepada kami Ibnu Thowus dari bapaknya dari Ibnu 'Abbas radiallahu 'anhuma berkata; Nabi shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan memberi upah tukang bekamnya”. (HR.Bukhari).⁶

Adapun syarat sahnya *ijārah*, yaitu para pihak mengetahui dengan jelas objek yang diijarahkan dan tegas masanya, seperti mengijarahkan tanah

⁴ H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h. 113.

⁵ *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: Syaamil Qur'an 2007, h. 559.

⁶ Muhammad Nashruddin Al Albani, *Ringkasan Shahih Bukhari Terjemahan*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007, h. 139.

selama satu tahun atau minta jahitkan pakaian dengan upah yang disepakati dan diketahui oleh kedua belah pihak,

Menurut Sayyid Sabiq, syarat sah *ijārah* adalah:

1. Kesepakatan kedua belah pihak. Jika salah satu pihak dipaksa untuk melakukan *ijārah*, maka tidak sah.
2. Manfaat dari objek yang diijarahkan pun dapat diketahui dengan jelas, sehingga mencegah terjadinya perselisihan.
3. Barang yang diijarahkan dapat diserahkan secara langsung.
4. Manfaatnya adalah untuk hal yang mubah, tidak boleh untuk hal yang haram atau yang wajib. Maka tidak sah *ijārah* untuk maksiat, karena maksiat wajib dijauhi. Orang yang mengupah orang lain untuk membunuh seseorang secara *dzalim* atau mengupah membelikan khamar, maka ijarahnya tidak sah.⁷

Bertolak dari ketentuan-ketentuan *ijārah* di atas, ketika dihadapkan dengan realita yang ada dan yang terjadi di beberapa rumah khususnya di kota Temanggung tepatnya di Desa Pasuruhan, bahwasanya banyak terjadi kesenjangan-kesenjangan di dalam ketentuan-ketentuan *ijārah* terhadap praktek perubahan harga sewa rumah.

Di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung ada sebuah kebiasaan yaitu melakukan transaksi sewa-menyewa dengan menaikkan harga secara sepihak. Dalam melakukan transaksi sewa-menyewa rumah, para pemilik rumah dan penyewa rumah bertemu langsung, namun pemilik dan penyewa tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan awal. Penyewa rumah dengan terpaksa menyetujui yang diinginkan oleh pemilik rumah karena sudah nyaman dan terlanjur mapan di rumah tersebut. Konsekuensinya jika tidak jadi membayar kembali, maka penyewa rumah akan mengalami kerugian dan bahkan harus mencari rumah kembali.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta Pusat: Pena Pundi Aksara, 2006, h. 205.

Kasus ini sudah menjadi kebiasaan, bahwa pemilik rumah melakukan kenaikan harga secara sepihak di atas harga yang telah disepakati. Dalam hal ini penyewa terpaksa menerima kenaikan tersebut karena penyewa sudah nyaman dan terlanjur mapan di rumah tersebut. Oleh karena itu penyewa terpaksa memberikan uang lagi kepada pemilik rumah, dengan alasan untuk renovasi rumah, pemilik rumah memberikan harga dengan semena-mena di atas harga yang telah disepakati.

Di sini penulis melihat tidak adanya kesepakatan di kedua belah pihak untuk melaksanakan praktek *ijarah*, hal ini tidak jarang menimbulkan kekesalan bagi penyewa rumah. Seharusnya pemilik rumah tersebut ingin menaikkan harga di awal akad sewa rumah, dan seharusnya ada kesepakatan dari 2 belah pihak yaitu pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa rumah agar tidak terjadi kesenjangan salah satu pihak, dari permasalahan tersebut, penulis ingin melakukan penelitian dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERUBAHAN HARGA SECARA SEPIHAK OLEH PEMILIK RUMAH (Studi Kasus Sewa Menyewa Rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses terjadinya perubahan harga sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perubahan harga sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Sesuai dengan permasalahan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses terjadinya perubahan harga sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Islam terhadap perubahan harga sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.

2. Manfaat

- a. Bagi Peneliti : “ Mendapatkan khasanah, cakrawala, dan wawasan dari peristiwa tersebut, di mana penulis dapat melihat secara langsung praktek sewa, sehingga peneliti dapat mencocokkan antara praktek sewa yang terjadi di Desa Pasuruhan dengan teori yang telah dipelajari oleh peneliti”
- b. Bagi Pelaku Sewa-Menyewa “Untuk menjadi sebuah pengetahuan baru, di mana pihak terkait dapat saling menghargai, sehingga tidak terjadi ketidakadilan dan mementingkan salah satu pihak saja.
- c. Bagi Peneliti Lain “Untuk menjadi sebuah rujukan peneliti yang lain untuk melakukan sebuah penelitian”

D. Tinjauan pustaka

Tinjauan pustaka merupakan langkah-langkah dalam mengumpulkan jurnal-jurnal penelitian yang terkait dengan masalah penelitian penulis. Berikut adalah beberapa rujukan yang penulis sajikan supaya tidak terjadi kesamaan penulisan:

Skripsi Saeful Amar Mahasiswa IAIN WALISONGO lulus tahun 2012 tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal).” Di dalam skripsi ini dijelaskan bahwa sewa-menyewa sawah eks bengkok secara lelang adalah suatu bentuk *ijārah* dengan konsep

baru dan belum ada dalam *literature* fiqh Islam, sehingga hukumnya tidak dapat ditemukan dalam kitab-kitab fiqh yang ada selama ini. Jadi di dalam skripsi ini lebih menekankan pada hukum sewa sawah bengkok secara lelang yang belum ada di dalam *literature* fiqh Islam.⁸

Skripsi Lutfi Azis Mahasiswa IAIN WALISONGO lulus tahun 2013 Analisis Hukum Islam Tentang “Sewa Kawin Sapi (Studi Kasus Sewa Kawin Sapi di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan Kab. Grobogan).” Di dalam skripsi ini dijelaskan bahwa praktek sewa-menyewa kawin sapi di desa kalang lundo kec. Ngaringan kab. Grobogan merupakan sebuah bentuk akad dengan menyewakan sapi pejantanan untuk di kawinkan dengan sapi betina milik penyewa agar sapi betina tersebut hamil, dalam jangka waktu paling lama satu hari penyewaan. Penyewa menyerahkan harga sewa pada saat selesai praktek sewa kawin sapi. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa sewa kawin sapi, nampak adanya unsur ketidakpastian/spekulasi hasil perkawinan yang belum bisa dipastikan hasilnya. Apabila setelah proses perkawinan ternyata sapi betina tidak berhasil hamil maka akad sewa tidak gugur dan pembayaran tetap dilakukan karena uang sewa telah dibayarkan saat akad. Pada dasarnya yang diakadkan dalam sewa menyewa adalah manfaat obyek sewa, sedangkan dalam sewa-menyewa kawin sapi yang diambil adalah mani sapi pejantanan yang merupakan hasil pengikut perkawinan bukan manfaat sapi pejantanan. Jadi dalam skripsi ini lebih menekankan pada hukum dari praktek sewa kawin sapi yang di mana terjadi unsur ketidakpastian/spekulasi hasil perkawinan tersebut.⁹

Skripsi Sholikhatin Machnun Mahasiswa IAIN WALISONGO lulus tahun 2012 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Beli Sepeda Motor di PT. Harpindo Jaya Semarang". Di dalam skripsi ini dijelaskan bahwa sistem sewa beli dianggap sangat membantu pembeli dan sesuai dengan kemampuan keuangan mereka untuk dapat memiliki

⁸ Saeful Amar, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok*” Skripsi Hukum Ekonomi Islam, Semarang, Perpustakaan IAIN Walisongo, 2012, h.10.

⁹ Lutfi Azis “*Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Kawin Sapi*” Skripsi Hukum Ekonomi Islam, Semarang, Perpustakaan IAIN Walisongo, 2013, h. 9.

barang yang diinginkan tersebut. Sistem ini menawarkan pembayaran angsuran dalam beberapa kali, dalam jangka waktu yang relatif panjang yang tidak dijumpai pada sistem pembayaran tunai. Jadi di dalam skripsi ini lebih menekankan pada hukum praktek sewa beli yang ada di PT. Harpindo Jaya Semarang di mana adanya sistem pembayaran angsuran berjangka panjang.¹⁰

E. Metode Penelitian

Metode merupakan hal yang sangat penting dalam mendapatkan informasi, sebab metode merupakan jalan yang harus ditempuh untuk mencapai tujuan tertentu.

Metodologi penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya.¹¹ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field Research*), yaitu: suatu penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu, baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (*social*), maupun lembaga pemerintah. Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian dengan berkunjung langsung ke Desa Pasuruhan sebagai tempat yang dijadikan penelitian.¹²

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah secara deskriptif normatif, di mana peneliti ini memaparkan dan menguraikan hasil penelitian sesuai dengan pengamatan dan penelitian yang dilakukan pada saat di lapangan. Peneliti berusaha mengumpulkan berbagai informasi melalui wawancara, penelitian ini menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dari kasus yang diamati. Deskriptif normatif yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan atau sifat yang dijadikan obyek dalam

¹⁰ Sholikhatin Machnun "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Beli Sepeda Motor di PT. Harpindo Jaya Semarang" Skripsi Hukum Ekonomi Islam, Semarang, Perpustakaan IAIN Walisongo, 2012, h. 11.

¹¹ Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, h. 203.

¹² Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Cet. Ke-II, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta:1998, h. 22.

penelitian dengan dikaitkan norma, kaidah hukum yang berlaku atau sisi normatifnya untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum yaitu hukum Islam.¹³

2. Sumber Data

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka penelitian ini bersifat *Field Research*, di mana sumber data yang diperlukan di bagi menjadi dua macam yaitu :

1. Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari lokasi penelitian. Data primer ini peneliti dapatkan melalui:
 - a. Hasil wawancara langsung dengan pemilik rumah, di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.
 - b. Hasil wawancara langsung dengan penyewa rumah, di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.
2. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, artikel, jurnal, atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dokumen-dokumen tersebut di antaranya : surat keterangan penelitian, daftar wawancara,.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk menjawab masalah penelitian, diperlukan data yang akurat di lapangan. Metode yang digunakan harus sesuai dengan obyek yang akan diteliti.¹⁴ Cara untuk memperoleh data dari fenomena lapangan tersebut digunakan beberapa metode praktis, metode tersebut antara lain:

- a. Dokumentasi.

Dokumentasi yaitu suatu metode yang digunakan untuk mencari data dari hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya.¹⁵

Dalam penelitian ini peneliti melakukan pengumpulan data berupa

¹³ Cik Hasan Bisri, *Metode Penelitian Fiqh jilid I*, Bogor: Prenada Media, 2003, h.16.

¹⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004, h. 151.

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010, h. 274.

dokumentasi dari dokumen-dokumen potensi Desa Pasuruhan serta data dari monografi Desa Pasuruhan.

b. Wawancara.

Wawancara yaitu pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan pelaku. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara yang bersifat struktural, yaitu sebelumnya penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan spesifik yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan karena peneliti menganggap wawancara tersebut lebih bisa terfokus pada pokok permasalahan.

Menurut Sugiyono, selain harus membawa instrumen sebagai pedoman untuk wawancara, maka peneliti juga menggunakan alat bantu seperti tape recorder, dan material lain yang dapat membantu pelaksanaan wawancara menjadi lancar¹⁶.

Dalam teknik wawancara ini penulis melakukan wawancara dengan pemilik rumah dan penyewa rumah di Desa Pasuruhan, Kecamatan Bulu, Kabupaten Temanggung.

4. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Dalam melakukan analisis data ini, penulis akan menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki lalu dianalisis. Penelitian ini menggambarkan bagaimana analisis perubahan harga yang dilakukan oleh penyewa rumah secara sepihak dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan jika ditinjau menurut hukum Islam.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi kualitatif dan kuantitatif (Mixedmethods)*, Bandung: Alfabet, Cet. 4, 2013, h. 188-189.

Langkah-langkah analisis pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan:

a. Analisis data sebelum di lapangan

Analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian. Namun fokus penelitian ini masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah peneliti masuk di lapangan.

b. Analisis data selama di lapangan

Analisis data dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, dilakukan analisis juga terhadap jawaban yang diwawancarainya. Apabila jawaban setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka dilanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu, diperoleh data yang dianggap valid.

Setelah data terkumpul, kemudian data diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode *Deskriptif Analitis*, yakni digunakan dalam mencari dan mengumpulkan data, menyusun, dan menggunakan serta menafsirkan data yang sudah ada¹⁷. Tujuan dari metode tersebut yaitu untuk memberi deskripsi terhadap obyek yang diteliti, yaitu menggambarkan tentang perubahan harga secara sepihak sewa menyewa rumah di Desa Pasuruhan, Kecamatan Bulu, Kabupaten Temanggung.

5. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan ini agar dapat mengarah ke tempat yang telah ditetapkan, maka penelitian ini disusun sedemikian rupa, terdiri dari 5 sub-bab, yang di mana masing-masing sub-bab memiliki penjelasan yang berbeda, tetapi tetap menjadi satu kesatuan:

¹⁷Lexy J. Moleong, *Metedologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006, h. 103.

Bab I : PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian (meliputi : jenis/spesifikasi/pendekatan penelitian, definisi konseptual, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data, serta analisis data) dan sistematika penulisan.

Bab II : SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*) MENURUT HUKUM ISLAM

Bab ini penulis menguraikan secara umum sewa menyewa (*ijārah*) menurut islam yang di antaranya meliputi Pengertian *Ijārah*, Dasar Hukum *Ijārah*, Rukun dan Syarat *Ijārah*, Jenis-jenis *Ijārah*, Macam-macam *Ijārah* serta pembatalan dan berakhirnya *Ijārah*, dan hal-hal yang berkaitan dengan *Ijārah* Rumah.

Bab III : SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA PASURUHAN KECAMATAN BULU KABUPATEN TEMANGGUNG

Bab ini penulis mendeskripsikan Proses Terjadinya Perubahan Harga Sepihak di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung, yang di antaranya meliputi Profil Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung, Keadaan Sosial, Ekonomi, dan Potensi Desa, serta yang paling penting adalah Proses Terjadinya Sewa-Menyewa Rumah.

Bab IV : ANALISIS

Bab ini penulis menganalisis perubahan harga sepihak oleh pemilik rumah dalam sewa menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung, dan menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap perubahan harga sepihak dalam sewa menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.

Bab V : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian, saran-saran dan kata penutup.