BAB III

MEKANISME SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA PASURUHAN KECAMATAN BULU KABUPATEN TEMANGGUNG

A. Profil Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung

Kondisi wilayah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung. Di bab ini peneliti akan menggambarkan keadaan desa dari beberapa aspek kehidupan, di antaranya:

1. Letak Geografis

Desa Pasuruhan merupakan sebuah desa yang terletak di selatan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung. Desa Pasuruhan termasuk wilayah dataran tinggi di mana desa tersebut terletak di kaki Gunung Sumbing dengan ketinggian 800 m dari permukaan laut. Curah hujan rata-rata 22 mm/tahun dan suhu udara rata-rata ± 18^0C.

Desa Pasuruhan ini terdiri dari tiga dusun yaitu Banyu Urip, Sosoran, Papringan/Pegandon. Jarak tempuh Desa Pasuruhan menuju Kantor Kecamatan Bulu sekitar 4,0 km, dan jarak dari pusat pemerintahan desa menuju Ibu Kota Kabupaten Temanggung adalah 7,0 km.

Desa Pasuruhan memiliki batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Desa Gondosuli
Sebelah Selatan	: Desa Pakurejo
Sebelah Barat	: Desa Pager Gunung
Sebelah Timur	: Desa Pengilon

Desa Pasuruhan dibagi menjadi tiga dusun yaitu:

Tabel A.1. Jumlah Pembagian Wilayah Administratif.

NO	NAMA DUSUN	NAMA RW	JUMLAH RT
1	Dusun Banyurip	RW 01	4 RT
		RW 02	3 RT
2	Dusun Sosoran	RW 03	3 RT
		RW 04	3 RT
3	Dusun Papringan /Gandon	RW 05	4 RT
Total		5	17

Sumber: Data Monografi Desa Pasuruhan, 2016.

Secara keseluruhan Desa Pasuruhan memiliki wilayah administrasi seluas 241 Ha, di bawah ini klasifikasi penggunaan tanah:

Tabel A.2. Jumlah Penggunaan Tanah.

NO	PENGGUNAAN	LUAS TANAH (Ha)
1.	Sawah	20
2.	Pemukiman	90
3.	Sawah Kering/Tegalan	112
4.	Lain-lain	19
Total		241

Sumber: Data Monografi Desa Pasuruhan, 2016.

Berdasarkan data di atas, dapat disimpulkan bahwa mayoritas penduduk wilayah Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten

Temanggung adalah petani, perekonomian ditunjang oleh hasil bercocok tanam.[1]

2. Kondisi Demografis.

Jumlah seluruh penduduk Desa Pasuruhan Jumlah penduduk 2.574 jiwa terdiri dari 1.366 jiwa Laki-laki dan 1.208 jiwa Perempuan, dan jumlah kepala keluarga adalah 737 KK. Berikut ini jumlah penduduk menurut kelompok umur dan jenisnya:

Tabel B. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenisnya.

KELOMPOK USIA (Tahun)	JUMLAH JIWA
<1	97
1-5	160
6—10	145
11-15	165
16-20	278
21-20	175
26-30	288
31-35	220
36-40	269
41-45	210
46-50	195
51-55	140
56 ke-atas	232
Total	2574

Sumber: Data Monografi Desa Pasuruhan, 2016.

3. Keadaan dan Potensi Sumber Daya Alam.

Sumber daya alam Desa Pasuruhan adalah sektor pertanian, dengan hasil utamanya adalah padi, tembakau, dan jagung. Sebagian besar wilayah Desa Pasuruhan merupakan lahan pertanian yang digunakan untuk

[1] Dokumen Desa Pasuruhan, 2016.

bercocok tanam, baik berupa sawah ataupun tegal, maka tidak mustahil apabila sebagian besar pendapatan ekonomi penduduk berasal dari hasil pertanian, seperti padi, jagung, tembakau dan sebagainya. Terutama bagi mereka yang berada di daerah-daerah yang tanahnya subur, jika ada yang mempunyai pekerjaan lain (guru, pedagang, dll), penduduk masih bertani.

Sebagian penduduk mempunyai usaha sampingan berupa sewa rumah, jual beli pupuk, ternak sapi, bebek, kambing, ayam atau ternak yang lainnya. Di samping itu dihasilkan jagung 8 Ha, kacang hijau dengan luas 0,10 Ha. Potensi sektor pertanian berupa tembakau dengan luas 13 Ha dan jenis tembakau yang ditanaman adalah 2 macam jenis tembakau. Sedangkan padi yang ditanam adalah jenis 60 dan jenis bundar.

Masyarakat Desa Pasuruhan menanam padi pada awal musim penghujan, yaitu sekitar bulan November, dan dipanen sekitar bulan Februari, untuk musim panen yang pertama, kemudian masih pada musim penghujan ditanami padi untuk dipanen pada bulan Mei sebagai musim panen yang kedua. Memasuki musim kemarau bulan Mei, lahan pertanian yang ada dimulai ditanam dengan tanaman tembakau untuk dipanen sekitar Agustus. Di Desa Pasuruhan para petani mengandalkan sistem irigasi.

4. Keadaan Keagamaan, Pendidikan, Kesehatan, Kebudayaan, dan Ekonomi Desa.

a. Keadaan Keagamaan.

Warga Desa Pasuruhan merupakan kelompok masyarakat yang religius, di mana kegiatan-kegiatan keagamaan sangat dominan dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagian besar penduduk Desa Pauruhan beragama Islam, untuk mengetahui dengan jelas jumlah pemeluk agama di Desa Pasuruhan, dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

Tabel C.1. Susunan Penduduk Menurut Agama

NO	AGAMA	JUMLAH
1.	Islam	2574
2.	Non Islam	0
Total		2574

Sumber: Data Morfologi Desa Pasuruhan, 2016.

Seperti yang tertera dalam monografi penduduk, bahwa lebih dari 90% penduduk Desa Pasuruhan beragama Islam. Seorang kyai bagi warga masyarakat di Desa Pasuruhan mempunyai peranan penting dan menjadi panutan bagi masyarakat karena setiap perkataannya akan dijadikan sebagai pertimbangan.

Kehidupan keberagamaan sejauh ini memang cukup memiliki warna tersendiri. Banyak sekali agenda pertemuan keagamaan yang biasa di lakukan di desa ini. Pertemuan warga misalnya, dalam pertemuan itu, masyarakat (warga) tidak hanya melaksanakan rapat dan kumpul-kumpul saja akan tetapi juga diselingi dengan pembacaan surat yasin dan tahlil, Untuk mengetahui dengan jelas jumlah kelompok kegiatan keagamaan di Desa Pasuruhan, dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

Tabel C.2. Susunan Kelompok Kegiatan Keagamaan.

NO.	NAMA KEGIATAN	ALAMAT	JUMLAH KELOMPOK
1.	Yasinan	Banyurip,Sosoran, Papringan/Gandon	4
2.	Tahlilan	Banyurip,Sosoran, Papringan/Gandon	4

3.	Berjanji	Banyurip	2
4.	Welasan /Pengajian	Banyurip,Sosoran, Papringan	3
Total			13

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

Fakta dari data di atas menunjukkan bahwa masyarakat di Desa Pasuruhan berusaha untuk menumbuhkan spirit keagamaan dalam kegiatan kemasyarakatan. Selain mengadakan ziarah ke makam wali, yasinan atau tahlilan, pengajian akbar juga sering di gelar oleh warga masyarakat Desa Pasuruhan dengan mengundang pembicara (kyai).

Selain itu di Desa Pasuruhan khususnya sektor keagamaan, terdapat berbagai bangunan yang digunakan untuk beribadah, untuk lebih jelasnya sebagai berikut:

Tabel C.3. Susunan Fasilitas Ibadah.

NO.	FASILITAS IBADAH	JUMLAH
1.	Masjid	3
2.	Mushola	7
Total		10

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

b. Keadaan Pendidikan.

Di Desa Pasuruhan selalu mengutamakan agama, dan acara yang masih dilaksanakan adalah mujahadah, pengajian rutin dan kegiatan

pendidikan keagamaan seperti TPQ, PAUD, MI, SD, dan TK untuk menunjang sektor pendidikan, maka dibangun sarana pendidikan:

Tabel D.1. Susunan Fasilitas Pendidikan.

NO.	FASILITAS PENDIDIKAN	JUMLAH
1.	Taman Kanak-kanak (TK.RA)	2
3.	PAUD	1
4.	Sekolah Dasar (SD)	1
5.	Madrasah Ibtidaiyah (MI)	1
6.	Pondok Pesantren	4
Total		9

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

Selain data bangunan pendidikan, diperlukan juga data susunan pendidikan terakhir, data sebagai berikut:

Tabel D.2.Susunan Pendidikan Terakhir.

NO	PENDIDIKAN TERAKHIR	JUMLAH
1.	PT/Universitas	5
2.	Tamat Akademi	16
3.	Tamat SLTA/sederajat	475
4.	Tamat SLTP/ sederajat	595
5.	Tamat SD/sederajat	694
6.	Tidak tamat SD	789
Total		2574

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

c. Keadaan Kesehatan.

Untuk menunjang sektor kesehatan terdapat sarana kesehatan berupa Poliklinik Desa (Polides), klinik umum, dan sebuah Pos Pelayanan Terpadu (Posyandu) dan bidan yang membuka praktek di rumah, di antaranya sebagai berikut:

Tabel E.1.Susunan Fasilitas Kesehatan.

NO	FASILITAS KESEHATAN	JUMLAH
1.	PUSKESMAS	0
2.	PUSKESMAS Pembantu	0
3.	POSYANDU	3
4.	Bidan/Perawat	2
5.	Dukun Bayi	2
6.	POLIDES	1
Total		6

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

Kesehatan tak terlepas dari olahraga, ada banyak jenis olah raga yang terdapat di Desa Pasuruhan, di antaranya sebagai berikut:

Tabel E.2.Susunan Kelompok Olahraga

NO.	NAMA KELOMPOK	JUMLAH
1.	Sepak bola	3
2	Badminton	1
3	Senam	1
Total		5

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

d. Keadaan Budaya.

Karakteristik budaya masyarakat Desa Pasuruhan Kabupaten Temanggung sangat beragam, mengingat penduduknya berasal dari latar

belakang yang berbeda-beda. Corak masyarakat Desa Pasuruhan dapat dibedakan dari segi sumber penghidupannya. Jenis-jenis mata pencaharian pokok di daerah ini adalah petani, pedagang, pegawai, buruh bangunan, karyawan swasta dan pengrajin.

Masyarakat Desa Pasuruhan ada yang bukan merupakan masyarakat asli, namun juga ada masyarakat pendatang. Keadaan ini menimbulkan perbedaan corak kehidupan sosial budaya antara masyarakat asli Desa Pasuruhan dan masyarakat pendatang. Dalam masyarakat yang majemuk inilah, segala gerak langkah kehidupan berkisar pada usaha pencarian nafkah, akan tetapi semangat dan kegiatan gotong-royong masih terpelihara dan tumbuh dengan baik dan dapat menumbuhkan rasa toleransi yang mendalam.

Sebagian besar masyarakat Desa Pasuruhan memeluk agama Islam, dan masyarakat setempat dikenal sebagai masyarakat yang memiliki latar belakang keagamaan Islam yang cukup kuat. Hal ini ditunjukkan dengan adanya pertemuan-pertemuan kerohanian, di antaranya sebagai berikut:

Tabel F. Susunan Kegiatan Kebudayaan.

NO.	NAMA BUDAYA	ALAMAT	JUMLAH KELOMPOK
1.	Nyadran	Banyurip,Sosoran, Papringhan/Gandon	4
2.	Mauludan	Banyurip,Sosoran, Papringhan/Gandon	4
Total			8

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

Kebudayaan tak lepas dari sebuah kesenian. Kesenian yang berkembang di desa ini bernuansa Islam, di antaranya sebagai berikut:

Tabel C.4. Susunan Bermacam-macam Kesenian.

NO.	NAMA KESENIAN	ALAMAT	JUMLAH KELOMPOK
1.	Sholawat Zanzanen	Banyurip	1
2.	Rebana	Banyurip,Sosoran, Papringan	3
3.	DrumBand	Banyurip	2
4.	Kubro Siswo	Sosoran	1
	Total		7

Sumber: Data Morfologi di Desa Pasuruhan 2016.

e. Keadaan Ekonomi.

Sebagaimana daerah-daerah pada umumnya, penduduk di Desa Pasuruhan mengandalkan pertanian sebagai mata pencaharian pokok dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Mengingat wilayah Desa Pasuruhan sebagian besar merupakan lahan pertanian yang digunakan untuk bercocok tanam penduduk baik berupa sawah, maka tidak mustahil apabila sebagian besar pendapatan ekonomi penduduk berasal dari hasil pertanian, seperti padi, jagung, tembakau dan sebagainya.

Terutama bagi mereka yang berada di daerah-daerah yang tanahnya subur, dan jika ada yang mempunyai pekerjaan lain sebagai mata pencaharian masih bertani. Hal itu sebagai usaha cadangan bila terjadi kepailitan. Di samping itu, ada sebagian penduduk yang mempunyai usaha sampingan yang berupa ternak, seperti sapi, bebek, kambing, ayam atau ternak yang lainnya. Selain itu ada juga yang bermata pencaharian dari sektor buruh bangunan, buruh industri, pedagang, jasa dan lain-lain.

Berikut ini akan peneliti lampirkan data-data perincian mata pencaharian penduduk wilayah Desa Pasuruhan sebagai berikut:

Tabel G.1. Susunan Mata Pencaharian.

NO	PEKERJAAN	JUMLAH
1.	PNS/ABRI	13
2.	Guru	16
3.	Karyawan Swasta	172
4.	Ibu Rumah Tangga	72
5.	Pelajar/Mahasiswa	469
6.	Pembantu Rumah Tangga	46
7.	Pensiunan	28
8.	Perangkat Desa	9
9.	Perdagangan	188
10.	Petani/Pekebun	1088
11.	Buruh Tani	84
12.	Tukang	30
13.	Wiraswasta	177
14.	Belum/Tidak Bekerja	182
Total		2574

Sumber: Data Morfologi Desa Pasuruhan 2016.

B. Lembaga Pemerintahan dan Lembaga Sosial Desa

Lembaga pemerintah desa dipimpin oleh seorang kepala desa/lurah yang dipilih secara langsung oleh pemerintahan dalam jangka waktu periode lima tahun. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Temanggung Nomor : 21 Tahun 2005 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja, susunan organisasi Kelurahan/Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah :

1. Lurah/kepala Desa.
2. Sekretaris Kelurahan.
3. Seksi Pembangunan.
4. Seksi Pemerintahan.

Selanjutnya, dalam rangka pemberdayaan masyarakat, Pemerintah Desa Pasuruhan berupaya semaksimal mungkin dapat meningkatkan

kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakatnya dalam berbagai bidang.[2] Prasarana pemerintahan yang dimiliki Desa Pasuruhan antara lain sebuah kantor dan balai beserta segenap peralatannya. Susunan Organisasi Kantor Balai Desa Pasuruhan terdiri atas:

1. Kepala Desa : Tholhah
2. Sekretaris Desa : Untung

Sekretaris Desa membawahi 2 urusan yaitu :

1. Kaur Umum : Wahyudi
2. Kaur Keuangan : M.Taufiqurrahman
   a. Kasi Pemerintahan : Handri Suwanto
   b. Kasi Pembangunan : Darwan
   c. Kasi Kesejahteraan Rakyat : Nasrodin
   d. Pembantu Kasi Pemerintahan : -
3. Kepala Dusun
   a. Kadus Banyu Urip : Komarudin
   b. Kadus Sosoran : Wahyudi
   c. Kadus Papringan : Nasrodin
   d. Kadus Gandon : Afandi.

C. Proses Terjadinya 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 dalam masalah sewa-menyewa rumah yang terjadi pada masyarakat di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung, pemilik dan penyewa tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam prakteknya sering kali terjadi kenaikan harga

[2] Wawancara dengan Bapak Tholha selaku Kepala Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

yang menyebabkan salah satu pihak dirugikan. Di Desa Pasuruhan terdapat beberapa Dusun yang menyewakan rumah, di antaranya:

1. Sewa rumah Desa Pasuruhan (Dusun Sosoran)

   Di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung khususnya Dusun Sosoran ada sebuah permasalahan transaksi dalam sewa-menyewa yaitu dengan menaikkan harga secara sepihak. Dalam kasus ini pemilik rumah (Agus) dengan penyewa rumah (Zul Arifin) bertemu langsung di rumah pemilik rumah (Agus). Penyewa rumah (Zul Arifin) didampingi oleh saksi-saksi yaitu Choirul dan Rahmad Fauzi bertemu dengan penyewa rumah (Agus) untuk melakukan sewa-menyewa rumah tersebut. Terjadilah akad sewa-menyewa rumah antara pemilik rumah (Agus) dengan penyewa rumah (Zul Arifin) dengan harga sewa Rp.1.250.000,. per tahun, penyewa rumah (Zul Arifin) menyewa tempat tersebut selama 10 tahun, dan seketika itu juga penyewa (Zul Arifin) harus membayar sewa rumah tersebut dengan nominal Rp. 12.500.000,-. Setelah berlangsung selama 3 tahun pemilik rumah (Agus) memanggil penyewa rumah (Zul Arifin) dengan perantara Choirul, dan saat itu juga perubahan harga sewa rumah pun terjadi dengan nominal Rp.250.000,- per tahun, penyewa rumah (Zul Arifin) membayar kekurangan di waktu itu juga, kenaikan harga sewa tersebut sekitar 7 tahun dengan nominal Rp. 1.750.000,-. Peristiwa sewa-menyewa ini berlangsung dari 1 Januari 2012 – 1 Januari 2022, dan perubahan terjadi pada tanggal 1 Januari 2015.

   Menurut Zul Arifin selaku penyewa rumah, beliau tidak bisa menerima dengan adanya perubahan harga sewa yang mulanya harga per tahun Rp.1.250.000,-, setelah berlangsung selama 3 tahun perubahan harga sewa rumah pun terjadi dengan nominal Rp.250.000,- per tahun, beliau membayar kekurangan di waktu itu juga, kenaikan harga sewa tersebut sekitar 7 tahun dengan nominal Rp.1.750.000,-.

Namun beliau terpaksa menyetujui kenaikan harga secara sepihak oleh pemilik rumah karena sudah nyaman dan terlanjur mapan di rumah tersebut. Konsekuensinya jika tidak jadi membayar uang sewa kenaikan harga rumah, maka beliau akan mengalami kerugian berupa tidak dikembalikannya sisa uang sewa dan bahkan harus mencari rumah kembali. [3]

Tanggapan dari Agus selaku pemilik rumah, bahwa beliau menaikkan harga sewa bukan tanpa alasan, karena melihat kondisi kebutuhan beliau setelah terjadinya akad sewa dan juga menengok rumah sewa yang membutuhkan perawatan dan ada yang perlu di renovasi, maka beliau menaikkan harga sewa rumah yang awalnya Rp.1.250.000,-, setelah berlangsung selama 3 tahun perubahan harga terjadi dengan nominal Rp.250.000,- per tahun, kenaikan harga sewa tersebut sekitar 7 tahun dengan nominal Rp. 1.750.000,-. Dengan adanya kenaikan harga tersebut pemilik rumah (Agus) dapat menutupi biaya renovasi rumah yang disewakan tersebut.[4]

Kemudian peneliti melakukan wawancara dengan Choirul selaku saksi atas terjadinya sewa-menyewa, bahwa tidak seharusnya kenaikan harga sewa rumah tersebut terjadi sesudah akad sewa. Jika memang pemilik rumah ingin menaikkan harga sewa rumah, selayaknya di lakukan saat akad pertama berlangsung, dengan membuat kesepakatan di antara kedua belah pihak. Ketika ada perubahan harga karena alasan yang menguntungkan keduanya, maka perubahan harga tersebut boleh dilakukan, sehingga tidak terjadi permasalahan setelah akad.[5]

---

[3] Wawancara dengan Bapak Zul Arifin, selaku penyewa rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

[4] Wawancara dengan Bapak Agus, selaku pemilik rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

[5] Wawancara dengan Bapak Choirul, selaku saksi dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

Demikian juga yang di katakan oleh saksi (Romli), bahwa harga sewa rumah tersebut kemungkinan ada faktor lain yang menyebabkan terjadinya perubahan harga sewa-menyewa rumah, yaitu tempat yang sangat strategis, sehingga menimbulkan pemikiran/ide dari pemilik rumah untuk menaikkan harga secara sepihak dengan harga yang relatif tinggi di bandingkan tempat yang lainnya. Namun tidak semestinya perubahan itu terjadi setelah akad, harusnya ada kesepakatan antara pemilik dan penyewa dengan adanya perubahan harga rumah.[6]

Seperti halnya yang diungkapkan saksi lain yang bernama Rahmad Fauzi mengatakan perubahan harga sewa rumah sah-sah saja terjadi, karena kemungkinan melihat kondisi tempat yang strategis dan kebutuhan ekonomi dari pemilik. Tetapi akan lebih baik lagi jika adanya keterbukaan dari penyewa rumah (Zul Arifin) dengan pemilik rumah (Agus), sehingga dengan adanya perubahan harga sewa rumah tidak ada pihak yang dirugikan.[7]

2. Sewa rumah Desa Pasuruhan (Dusun Gandon)

Di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung selain Dusun Sosoran ada juga yang melakukan perubahan harga sepihak, yaitu di Dusun Gandon. Dalam kasus ini pemilik rumah (Ridho) dengan penyewa rumah (Ahmad Rozik) bertemu langsung di rumah pemilik rumah (Ridho). Penyewa rumah (Ridho) didampingi oleh saksi-saksi yaitu Ahmad Dani, Setiawan, dan Choirul bertemu dengan pemilik rumah (Ridho) untuk melakukan sewa-menyewa rumah tersebut. Terjadilah akad sewa-menyewa rumah antara pemilik rumah (Ridho) dengan penyewa rumah (Ahmad Rozik) dengan harga

[6] Wawancara dengan Ibu Romli, selaku saksi dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

[7] Wawancara dengan Bapak Rahmad Fauzi, selaku saksi dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

sewa menyewa rumah selama 5 tahun dengan nominal Rp.1.000.000,- per tahun, dan seketika itu juga penyewa (Ahmad Rozik) membayar dengan nominal Rp.5.000.000,-. Setelah berlangsung selama 2 tahun perubahan harga sewa rumah pun terjadi dengan nominal Rp.100.000,- per tahun, penyewa rumah (Ahmad Rozik) membayar kekurangan di waktu itu juga, kenaikan harga sewa tersebut sekitar 3 tahun dengan nominal Rp. 300.000,-. Peristiwa sewa-menyewa ini berlangsung dari 25 Agustus 2013 – 25 Agustus 2018, dan perubahan terjadi pada tanggal 20 September 2015.

Ahmad Rozik sebagai penyewa rumah beranggapan bahwa beliau sebenarnya tidak bisa menerima adanya perubahan harga sewa yang mulanya harga sewa-menyewa rumah selama 5 tahun dengan nominal Rp.1.000.000,- per tahun, dan seketika itu juga beliau membayar dengan nominal Rp.5.000.000,-. Setelah berlangsung selama 2 tahun perubahan harga sewa rumah pun terjadi dengan nominal Rp.100.000,- per tahun, beliau membayar kekurangan di waktu itu juga, kenaikan harga sewa tersebut sekitar 3 tahun dengan nominal Rp.300.000,-. Namun beliau terpaksa menyetujui kenaikan harga secara sepihak oleh pemilik rumah karena dekat dengan sekolahan anak serta lingkungan dan tetangga yang baik. Konsekuensinya jika tidak jadi membayar uang sewa kenaikan harga rumah, maka beliau akan mengalami kerugian berupa uang sewa selama dan bahkan harus mencari rumah kembali.[8]

Menurut Ridho selaku pemilik rumah, bahwa beliau menaikkan harga sewa bukan tanpa alasan, karena melihat kondisi kebutuhan beliau setelah terjadinya akad sewa dan juga menengok rumah sewa yang membutuhkan perawatan dan ada yang perlu di renovasi, maka beliau menaikkan harga sewa rumah yang awalnya Rp.1.000.000,- per

[8] Wawancara dengan Bapak Ahmad Rozik, selaku penyewa rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

tahun, setelah berlangsung selama 2 tahun perubahan harga terjadi dengan nominal Rp.100.000,- per tahun, kenaikan harga sewa tersebut sekitar 3 tahun dengan nominal Rp.300.000,-. Dengan adanya kenaikan harga tersebut pemilik rumah (Ridho) dapat menutupi biaya renovasi rumah yang disewakan tersebut.[9]

Tanggapan dari (Ahmad Dani) selaku saksi atas terjadinya sewa-menyewa. Beliau memberikan tanggapan atas kenaikan harga tersebut, bahwa tidak seharusnya kenaikan harga sewa rumah tersebut terjadi sesudah akad sewa. Jika memang pemilik rumah ingin menaikkan harga sewa rumah, selayaknya di lakukan saat akad berlangsung, dengan membuat kesepakatan di antara kedua belah pihak. Ketika ada perubahan harga karena alasan yang menguntungkan keduanya, maka perubahan harga tersebut boleh dilakukan, sehingga tidak terjadi permasalahan setelah akad.[10]

Setiawan mengatakan bahwa harga sewa rumah tersebut kemungkinan ada faktor lain yang menyebabkan terjadinya perubahan harga sewa-menyewa rumah, yaitu tempat yang sangat strategis, dekat dengan sekolah dan lingkungan masyarakat yang baik dan ramah terhadap penduduk pendatang sehingga menimbulkan pemikiran/ide dari pemilik rumah untuk menaikkan harga secara sepihak dengan harga yang relatif tinggi di bandingkan tempat yang lainnya. Namun tidak semestinya perubahan itu terjadi setelah akad, harusnya ada kesepakatan antara pemilik dan penyewa dengan adanya perubahan harga rumah.[11]

---

[9] Wawancara dengan Bapak Ridho, selaku pemilik rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

[10] Wawancara dengan Bapak Ahmad Dani, selaku saksi di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

[11] Wawancara dengan Bapak Setiawan, selaku saksi di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.

Tanggapan saksi lain yang bernama (Choirul) mengatakan perubahan harga sewa rumah sah-sah saja terjadi ,karena kemungkinan melihat kondisi tempat yang strategis dan kebutuhan ekonomi dari pemilik, namun harus ada kesediaan dari penyewa dengan adanya perubahan harga sewa rumah dengan adanya kesepakatan di antara dua belah pihak. Perubahan harga sepihak sewa-menyewa rumah dalam hukum Islam sebenarnya sudah jelas dilarang, karena bisa merugikan salah satu pihak yang melakukan sewa-menyewa. Walaupun pada saat transaksi antara pemilik rumah dan penyewa rumah sudah sepakat, tetapi dalam hati penyewa rumah merasa tidak rela atas perubahan harga sewa rumah tersebut, karena dirasa terlalu tergesa-gesa dan egois. Menurut Sayyid Sabiq, syarat sah *ijārah* (sewa-menyewa) ada 4 syarat salah satunya adalah kesepakatan kedua belah pihak. Jika salah satu pihak dipaksa untuk melakukan *ijārah*, maka tidak sah (tidak adanya keterpaksaan baik dari pemilik rumah maupun penyewa rumahnya). Namun pada kenyataannya yang terjadi pada sewa-menyewa rumah tersebut para penyewa rumah banyak yang dirugikan. Harapan dari penyewa rumah, pemilik rumah bisa lebih memperhatikan penyewa rumah dan harga sewa rumah jangan dipermainkan.[12]

[12] Wawancara dengan Bapak Choirul, selaku saksi dalam sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan, pada tanggal 20 Maret 2016.