BAB IV

ANALISIS TINJUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERUBAHAN HARGA SEPIHAK OLEH PEMILIK RUMAH (STUDY KASUS SEWAMENYEWA RUMAH DI DESA PASURUHAN KECAMATAN BULU KABUPATEN TEMANGGUNG)

A. Analisis Terhadap Perubahan Harga Secara Sepihak Oleh Pemilik Rumah Dalam Sewa-Menyewa Rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.

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 *ijarah*, 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 *ijarah*, karena adanya unsur tolong menolong sesama manusia.¹

Mencermati masalah yang terjadi atas kasus perubahan harga secara sepihak oleh pemilik rumah di Desa Pasuruhan Kabupaten Temanggung sungguh egois, karena penyewa rumah yang tidak berdaya mengatasi perilaku pemilik rumah yang melakukan perubahan harga secara sepihak kepada penyewa rumah. Padahal penyewa rumah telah memperbaiki rumah dan berusaha mengembangkan bisnisnya untuk merasakan hasilnya. Hal ini yang sering di pikir oleh para penyewa untuk meringankan kebutuhan dan menguntungkan bagi penyewa rumah. Namun karena adanya perubahan harga sepihak oleh pemilik secara rumah

113.

¹ H. Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Cet. I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h.

mengakibatkan apa yang diinginkan penyewa rumah tidak terwujud dan bahkan penyewa terkadang masih di bebani dengan harga yang dirasa merugikan dirinya.

Perubahan harga secara sepihak oleh pemilik rumah sering terjadi ketika kebutuhan mendesak, terutama di saat penyewa rumah mendapatkan hasil dari bisnis. Hal ini sering kali terjadi karena spekulasi dari pemilik rumah mengenai harga sewa rumah di saat kebutuhan pemilik rumah semakin mendesak. Spekulasi yang dimaksud yaitu ketika pemilik rumah menaikkan harga sewa rumah, penyewa rumah dalam menentukan harganya adalah menurut perkiraan dari pemilik rumah dengan menggunakan tiga cara yaitu:

- Membandingkan harga sewa rumah di Desa Pasuruhan dengan desa lain.
- 2. Melihat kondisi perekonomian di Desa Pasuruhan.
- 3. Melihat kondisi rumah yang disewakan, semakin bagus rumah, semakin mahal harga sewa rumah tersebut.

Perkiraan dari pemilik rumah tersebut sering meleset, sehingga harga sewa rumah kepada penyewa rumah ikut naik. Hal ini disebabkan oleh biaya perawatan rumah yang setiap tahun dikeluarkan pemilik melebihi anggaran biaya sewa rumah tersebut. Namun, bisa saja sebaliknya, rumah yang disewakan kepada penyewa dengan harga yang standar dapat disewa oleh penyewa rumah dengan harga yang lebih tinggi lagi. Jika akad yang dilakukan oleh pemilik dengan penyewa dilakukan dengan jelas misal sebelum menentukan harga kepada penyewa, pemilik negosiasi ulang dengan penyewa akan mengalami perubahan harga, ternyata rumah disewa dengan harga yang lebih rendah, maka pemilik akan memberikan harga yang sama dengan akad sewa yang pertama. Jika memakai akad tersebut kemungkinan besar para penyewa rumah tidak kecewa dengan perubahan harga secara sepihak yang dilakukan oleh pemilik rumah.

Sebagaimana telah diketahui bahwa perubahan harga secara sepihak yang terjadi di Desa Pasuruhan saat ini masih sering terjadi. Hal ini disebabkan karena kurangnya kesadaran dari pemilik rumah. Pada dasarnya syari'at Islam dari awal masih banyak yang menampung tradisi dan kebiasaan baik dalam masyarakat selama tradisi itu tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan Sunnah. Para ulama sepakat menolak *urf fasid* (adat kebiasaan yang salah) untuk dijadikan landasan hukum. Ditegaskan Al-Qur'an surat Al-A'raf ayat 199:

Artinya: "Jadilah Engkau Pema'af dan suruhlah orang mengerjakan yang ma'ruf, serta berpalinglah dari pada orang-orang yang bodoh." (Q.S. Al-A'raf ayat 199).

Kata *al-urfi* dalam ayat tersebut, yang di mana umat manusia disuruh mengejakannya. Oleh para ulama ushul fiqih dipahami sebagai sesuatu yang baik dan telah terjadi kebiasaan masyarakat. Berdasarkan ayat di atas sebagai perintah untuk mengejarkan sesuatu yang telah dianggap baik sehingga telah terjadi tradisi dalam suatu masyarakat.² Adat yang telah berlangsung lama, diterima oleh masyarakat karena tidak mengandung unsur *mafsadat* (perusak) dan tidak bertentangan dengan syara' pada saat ini sangatlah banyak dan menjadi perbincangan di kalangan ulama. Bagi kalangan ulama yang mengakuinya maka berlaku bahwa adat itu dijadikan dasar hukum. Namun para ulama juga sepakat menolak adat secara jelas bertentangan dengan syara'.

Segala ketentuan yang bertentangan dengan hukum syara' harus ditinggalkan meskipun secara adat sudah diterima oleh orang banyak.³ Dalam hal ini, kepedulian dan kesadaran semua pihak harus dibangun untuk mencegah persoalan-persoalan yang bisa saja muncul di kemudian hari. Pihak-pihak yang berhubungan dalam sewa-menyewa rumah ini harusnya bisa lebih berhati-hati. Dengan menambah ketakwaan kepada Allah SWT diharapkan para pihak yang melakukan transaksi dalam sewa-menyewa rumah dapat bermuamalah disertai dengan keterbukaan dan kejelasan.

-

² Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008, h. 155-156.

³ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, h. 394.

Keterbukaan antara pemilik rumah dengan penyewa rumah mengenai harga ini jika dilakukan niscaya penyewa rumah dapat menerima dengan lapang dada. Akan tetapi alangkah baiknya jika pada awal akad disepakati terlebih dahulu, jika harga yang diberikan pemilik tinggi mungkin akan harga yang diberikan bisa berubah. Jika hal tersebut disepakati pada awal perjanjian maka akhir akad nanti tidak akan terjadi kekecewaan para penyewa rumah.

Jika memang harus terjadi perubahan harga, alangkah baiknya dapat meminta persetujuan terlebih dahulu dari pihak penyewa rumah. Sehingga tidak ada yang *terdhalimi*. Dan semua pihak berharap agar peraturan hukum bisa ditegakkan secara nyata, sehingga terciptanya suasana masyarakat yang dinamis, yang sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang ada di masyarakat. Khususnya di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung.

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

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.⁴

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

⁴ Yusanto, M.I. dan M. K. Widjayakusuma, *Menggagas Bisnis Islami, Cet. I*, Jakarta: Gema Insani Press, 2002, h. 9.

sebagai perilaku rasional Islam yang akan menjadi dasar pembentukan suatu perekonomian Islam.⁵

Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatinya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali. Hal ini diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya selain itu pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni, sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat.

Sewa-Menyewa Terbentuk karena adanya suatu akad, dan akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada itu ada empat, yaitu:

1. Para pihak yang membuat akad (*al-aqidan*).

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan *Aqidan*. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum ialah bagi mereka yang sudah *mukallaf* atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

Sudah peneliti kemukakan dalam bab sebelumnya orang yang melakukan sewa-menyewa harus memenuhi syarat-syarat di antaranya, kehendak sendiri/tidak dipaksa, sama-sama suka, sehat akalnya, sudah dewasa atau bagi anak-anak harus mendapatkan izin dari walinya.

Perubahan harga secara sepihak oleh pemilik dalam sewamenyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung. Subyek yang melakukan sewa-menyewa tersebut melakukannya atas kehendak sendiri tanpa ada unsur paksaan dari

⁵ 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.

siapa pun. Begitu juga penyewa dan pemilik adalah sudah dewasa dan sehat akalnya.

Tidak pernah ditemukan di lapangan bahwa sewa-menyewa rumah dilakukan oleh orang yang belum dewasa dan atau orang yang kurang akalnya. Jelaslah bahwa perubahan harga secara sepihak oleh pemilik dalam sewa-menyewa rumah yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung ditinjau dari segi syarat para pihak pembuat akad sudah sesuai dengan aturan sewa-menyewa menurut Islam.

2. Pernyataan kehendak para pihak (shigatul-'aqd)

Ijab dan kabul ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. Ijab adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama' fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Jala'ul ma'na, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang di kehendaki.
- b. *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- c. Jazmul iradataini, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Dalam sewa-menyewa, ijab dan qabulnya sebagai berikut penyewa rumah "pak saya mau menyewa rumah selama 10 tahun, apakah boleh pak?, pemilik rumah "ya boleh-boleh saja, asalkan membayar semua harga sewa tersebut", penyewa rumah "ya pak, kira-kira harga sewa rumah selama 1 tahun berapa pak?", pemilik rumah " harga setiap tahunnya Rp.1.250.000,-, bagaimana pak?",

penyewa rumah" ya, saya setuju pak, ini uangnya". Terjadilah kesepakatan antara pemilik dengan penyewa, kemudian selama 3 tahun pemilik rumah memanggil penyewa rumah. Pihak penyewa mendatangi rumah pemilik, pemilik rumah "pak, sebelumnya minta maaf, kondisi rumah sudah mulai rusak, mohon maaf harus menaikkan harganya dengan nominal Rp.250.000,- per tahun, sehingga bapak harus membayar Rp.1.750.000,- batas pembayarannya sampai nanti malam ya pak?, penyewa rumah"ya, pak saya usahakan".

Jika melihat dari keterangan di atas maka akad tersebut tidaklah sah, karena pemilik rumah menaikkan harga sewa dengan semena-mena dan secara sepihak, sedangkan batas waktu sewa masih berjalan, sehingga merugikan pihak penyewa rumah. Padahal di awal perjanjian telah disepakati harganya. Sehingga jika dilihat secara hukum Islam sangatlah bertentangan.

3. Objek akad (mahallul-'aqd)

Objek akad (*mahallul-'aqad*) ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu, dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh *syari'at*.

Objek akad yang ada di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah sebuah rumah, dan menurut hukum Islam objeknya sudah sah, karena tidak ada masalah yang terjadi di rumah tersebut.

4. Tujuan akad (maudhu' al-'aqd).

Menurut ulama' fikih tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan *syari'ah* tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak

memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum Islam dengan diketahui pihak yang lainnya, maka pernikahan itu pun haram hukumnya. 6

Tujuan akad yang ada di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah rumah digunakan untuk berbisnis dan sebagai pendapatan sampingan selain menjadi petani juga sebagai pembisnis, agar terpenuhi kebutuhannya. Jika di hubungkan dengan hukum Islam maka sah, dikarenakan digunakan dengan tujuan yang baik, bukan digunakan yang bertentangan dengan hukum Islam.

Adapun syarat sahnya *ijarah*, yaitu para pihak mengetahui dengan jelas objek yang diijarahkan dan tegas masanya, seperti mengijarahkan tanah selama satu tahun atau minta jahitkan pakaian dengan upah yang disepakati dan diketahui oleh kedua belah pihak.

Menurut Sayyid Sabiq, syarat sah *ijarah* adalah:

- 1. Kesepakatan kedua belah pihak. Jika salah satu pihak dipaksa untuk melakukan *ijarah*, maka tidak sah.
- 2. Manfaat dari objek yang di ijarahkan pun dapat diketahui dengan jelas, sehingga mencegah terjadinya perselisihan.
- 3. Barang yang di ijarahkan dapat diserahkan secara langsung. Manfaatnya adalah untuk hal yang mubah, tidak boleh untuk hal yang haram atau yang wajib. Maka tidak sah *ijarah* 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 *ijarah* di atas, ketika dihadapkan dengan realita yang ada dan yang terjadi di beberapa rumah khususnya

⁶ Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A., *Hukum...*, h.60.

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

di kota Temanggung tepatnya di Desa Pasuruhan, bahwasanya banyak terjadi kesenjangan-kesenjangan di dalam ketentuan-ketentuan *ijarah* terhadap praktek perubahan harga sewa rumah.

Di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung ada sebuah adat kebiasaan yaitu melakukan transaksi sewa-menyewa dengan menaikkan harga secara sepihak. Dalam melakukan transaksi sewa-menyewa rumah ini, para pemilik rumah dan penyewa rumah bertemu langsung sehingga terjadi kesepakatan harga. 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 negosiasi ulang yang menyebabkan pihak penyewa dirugikan. Mereka 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.

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, Di sini penulis melihat tidak adanya kesepakatan di kedua belah pihak untuk melaksanakan praktek *ijarah*, hal ini tidak jarang menimbulkan kekesalan serta kekecewaan bagi penyewa rumah. Seharusnya pemilik rumah tersebut ingin menaikkan harga di awal akad sewa rumah, dan seharusnya ada kesepakatan dari kedua belah pihak yaitu pihak pemilik rumah dengan pihak penyewa rumah agar tidak terjadi kesenjangan di antara keduanya.

Melihat teori dengan pelaksanaan yang ada di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung dapat di simpulkan bahwa ada ketidaksamaan antara teori dengan praktek, salah satunya adalah terdapat dalam salah satu syarat *ijarah* menurut Sayyid Sabiq yaitu "Kesepakatan kedua belah pihak. Jika salah satu pihak dipaksa untuk melakukan *ijarah*, maka tidak sah.", maksud dari kata tersebut adalah kesepakatan terjadi dikarenakan antara pemilik dan penyewa harus saling rela, tanpa adanya keterpaksaan. Sedangkan di prakteknya di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung pemilik rumah menaikkan harga dengan seenaknya, sehingga para penyewa rumah merasa dirugikan akibat keegoisan dari pemilik rumah tersebut.

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun akad ini disebut syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*). Ada delapan macam syarat terbentuknya akad menurut ulama kontemporer, yaitu:

a. Tamyiz,

Dalam hukum Islam *tamyiz* adalah usia dewasa. Berdasarkan yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah pihak terkait antar pemilik rumah dengan

penyewa rumah sama-sama sudah dewasa, sehingga secara hukum Islam sudah sah.

b. Berbilang pihak (at-ta'adud),

Maksud dari berbilang pihak adalah lebih dari satu pihak dalam akad sewa-menyewa (wali). Jika pihak penyewa dan pemilik tidak bisa bertatap muka secara langsung maka dibutuhkan namanya wali. Di dalam sewa-menyewa yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung mereka (baik pemilik rumah maupun penyewa rumah) melakukan transaksi secara langsung. Maka menurut hukum Islam transaksi itu sah.

c. Persesuaian ijab dan kabul (kesepakatan),

Ijab dan kabul (kesepakatan) yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah terjadinya perubahan secara sepihak yang menjadikan salah satu pihak merasakan dirugikan (penyewa). Hal ini sudah diperjelas di bab sebelumnya, sehingga dalam hukum Islam ijab kabul yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu tidak sesuai atau telah batal.

d. Kesatuan majelis akad,

Maksud dari kesatuan majelis akad adalah adanya kesatuan akad dalam majelis yang sama, karena dalam menutup perjanjian mungkin terjadi bahwa para pihak saling berhadapan atau mungkin sebaliknya berada dalam tempat yang berlainan.

- 1. Penutupan akad antara pihak-pihak saling berhadapan.
- 2. Penutupan akad antara pihak-pihak saling berjauhan.

Seperti yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung, bahwasanya terjadinya penutupan akad di tempat pemilik rumah, kemungkinan besar berhadapan langsung

antar pemilik rumah dan penyewa rumah, sehingga menurut hukum Islam syarat kesatuan majelis dinyatakan sah.

e. Objek akad dapat diserahkan,

Objek akad dapat diserahkan adalah sesuatu yang dapat diambil manfaatnya atau dapat dinikmati. Di dalam kasus ini khususnya di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah rumah. Rumah di sini dipakai sebagai tempat usaha bagi penyewa rumah, sehingga menurut hukum Islam objek akad dapat diserahkan sudah sah atau memenuhi syarat.

f. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan,

Objek akad yang tertentu atau di tentukan adalah diketahui dengan jelas oleh para pihak baik dari pemilik maupun penyewa sehingga tidak menimbulkan sengketa. Sedangkan yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung sudah jelas objek tersebut yaitu rumah, sehingga menurut hukum Islam sudah sah atau memenuhi syarat.

g. Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/*mutaqawwim* dan *mamluk*).

Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/mutaqawwim dan mamluk) adalah sesuatu objek berupa benda yang memiliki nilai, sedangkan yang terjadi di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung adalah objeknya adalah rumah, rumah itu sendiri mempunyai nilai, baik dari nilai jual ataupun nilai-nilai yang lain. Menurut hukum Islam bahwasanya yang terjadi sudah memenuhi syarat sah.

h. Tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak.
 Maksud dari tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak adalah

Kedelapan syarat tersebut beserta rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (al-ashl). Apabila pokok ini tidak memiliki wujud yuridis syar'i apa pun. Akad semacam ini disebut akad batil. 8

Syarat sahnya sewa-menyewa menurut hukum Islam adalah bahwa barang yang disewakan harus jelas diketahui oleh penyewa dan pemiliknya, baik zat, bentuk, kadar dan sifatnya. Sehingga tidak menimbulkan rasa kekecewaan di antara kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik rumah. Hal ini sesuai dengan hadits Nabi:

حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ حَدَّثَنَا أَيُّوبُ عَنْ يَعْلَى بْنِ حَكِيم عَنْ سُلَيْمَانَ بْنِ بَسَارِ عَنْ رَافِع بْنِ خَدِيج قَإِلَ كُنَّا نُحَاقِلُ بِالْإِرْضِ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَنُكْرِيهَا بِالنُّثُلُثِ وَالرُّبُعَ وَأَلطَّعَامَ الْمُسَمَّى فَجَاءَنَا ذَّاتَ يَوْم رَجُلٌ مِنْ عُمُو مَتِي فَقَالَ نَهَانَا رَسُولُ ٱللَّهِ صَلِّي اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ أَمْر كَانَ لَنَا بَافِعًا وَطَاعَةُ ٱللَّهِ وَرَسُولِهِ أَنْفَعُ لَنَا نَهَانَا أَنَّ نُحَاقِلَ بِالْأَرْضِ فَنُكْرِيِّهَا عَلَى التَّلُثِ وَ الرُّبُعِ وَالْطُّعَامِ الْمُسَمَّى وَأَمَرُ رَبَّ الْأَرْضِ أَنْ يَزْرَعَهَا أَوْ يُزْرِعَهَا وَكَرَهَ كِرَاءَهًا وَمَا سِوَى ذَلِكَ

Artinya :"Telah menceritakan kepada kami Isma'il telah menceritakan kepada kami Ayyub dari Ya'la bin Hakim dari Sulaiman bin Yasar dari Rafi' bin Khadij berkata; kami menjual makanan yang masih terdapat di pohon pada masa Rasulullah Shallallahu'alaihiwasallam, dan menukarnya dengan makanan dengan kadar sepertiga ataupun seperempat, hingga pada suatu hari seorang laki-laki dari garis pamanku yang berkata 'Rasulullah Shallallahu'alaihiwasallam melarang kita suatu hal yang menurut kita mendatangkan suatu kemaslahatan, namun ketaatan kepada Allah dan Rasul-Nya jauh lebih mendatangkan kemaslahatan. Beliau melarang kita jual beli produksi pertanian yang masih terdapat di pohon, lantas kita menyewakan ladang dengan syarat bagian sepertiga, seperempat, memperoleh makanan dalam jumlah tertentu. Beliau menyuruh kepada para pemilik lahan untuk bercocok tanam sendiri atau menyuruh orang lain untuk bekerja

⁸ Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah studi tentang teori akad dalam fikih muamalat, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h. 99.

untuknya, beliau membenci sewa-menyewa ladang dengan cara seperti itu, dan yang lainnya".

Dengan adanya sifat, bentuk, zat dan kadar yang jelas maka akan terhindar dari sewa-menyewa yang mengandung tipu daya. Sewa-menyewa yang mengandung tipu daya akan menimbulkan kekecewaan dan perselisihan. Di samping bentuk, akad, sifat dan kadarnya harus jelas juga barang yang dijualbelikan harus merupakan milik sendiri, dan sudah dimiliki sebagai milik yang sempurna (*milk attamm*), karena tidaklah diperbolehkan seseorang menjual sesuatu kecuali miliknya sendiri.

Di samping hal tersebut di atas perubahan harga secara sepihak oleh pemilik sewa-menyewa rumah di Desa Pasuruhan Kecamatan Bulu Kabupaten Temanggung juga tidak sesuai dengan syarat sewa-menyewa, bahwa rumah yang disewakan harusnya sudah dimilikinya dengan penuh dan saling rela. Semestinya sewa-menyewa harus di dasarkan pada kerelaan kedua belah pihak baik dalam hal obyek maupun cara pembayarannya hal ini sesuai dengan Hadis Rasullullah SAW:

Artinya: "Dari Dawud bin Shalih al-Madini dari ayahnya berkata: Saya mendengar Abu Said al-Khudri berkata bahwa Rasulullah saw bersabda: Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan atas saling merelakan." (HR. Ibnu Majjah).⁹

Di dalam bab tiga telah peneliti terangkan bagaimana bentuk tembakau yang dijadikan objek sewa-menyewa yaitu

_

⁹ Ibnu Majjah, *Sunah Ibnu Majah*, *Juz I*, Beirut: Dar al Fikr, t.th., h. 737.

berupa rumah. Jika dilihat dari hukum Islam dari ketiga bentuk tersebut mempunyai hukum yang berbeda-beda. Rumah telah memenuhi rukun dan syarat dalam sewamenyewa baik yang berhubungan dengan *aqidain*, *ma'qud ʻalaih* maupun s*ighat*nya.

Selain dari sisi rukun dan syarat juga terdapat permasalahan mengenai kemaslahatan, karena jika pedagang merasa rugi tidak mau menanggung kerugiannya sendiri dan membebankannya juga kepada penyewa. Sedangkan ketika pemilik untung, mereka tidak mau tahu bahkan membagi keuntungan dengan penyewa dengan alasan itu adalah keuntungan bagi pemilik rumah. Itu adalah salah satu bentuk kebatilan yang dilakukan oleh para pemilik rumah terhadap penyewa.

Bahwa perubahan harga secara sepihak oleh pemilik dalam sewa-menyewa rumah yang dilakukan pemilik rumah terhadap penyewa adalah tidak sah jika ditinjau dari sisi hukum Islam. Karena praktek tersebut mengandung unsur gharar dan *spekulasi* (khasot) juga tidak ada unsur saling rela, tapi keterpaksaan. Adapun yang dijadikan dalil pijakan adalah al-Qur'an surat an-Nisa' 29:

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' 29)¹⁰

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa kita sebagai sesama manusia terutama kepada orang muslim dilarang memakan harta mereka dengan jalan yang batil di mana salah satu pihak merasa tertekan dan tidak berdaya akan perilaku dari pihak lain dan terpaksa menuruti apa yang menjadi kebijakan dari pihak lain tersebut. Dan manusia diperintahkan untuk mencari penghidupan dengan jalan perdagangan secara suka sama suka dan tanpa adanya paksaan. Selain itu dalam menentukan harga rumah, pemilik rumah melakukannya dengan spekulasi walaupun mereka mempunyai pedoman dalam memberikan harga yaitu Membandingkan harga sewa rumah, melihat kondisi perekonomian, melihat kondisi rumah yang disewakan.

Dalam perjanjian, jika telah terjadi kesepakatan, maka bagaimanapun keadaannya hak dan kewajiban haruslah tetap dipenuhi kecuali ada hal-hal yang memang tidak bisa dihindarkan lagi misalnya terjadi bencana alam. Karena dalam perniagaan terdapat tiga kemungkinan yaitu untung, impas dan rugi. Jadi sudah sepatutnya jika spekulasi dari pemilik rumah itu meleset dan dia rugi, resiko dari pemilik rumah dalam berniaga dan kerugian tersebut harus ditanggung sendiri oleh pemilik rumah karena kesalahannya sendiri dalam menaksir harga rumah.

Jika dilihat dari hukum Islam terhadap perubahan harga secara sepihak oleh pemilik sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Pasuruhan tersebut dikarenakan oleh para penyewa rumah, karena hampir dari semua penyewa yang menepati rumah pernah mengalami

-

 $^{^{\}rm 10}$ Abdul Azzi Muhammad Azzam, Fiqh Muamalat, Jakarta: AMZAH, 2010, h27

perubahan secara sepihak oleh pemilik rumah tersebut. Dengan alasan faktor ekonomi. Maka sewa-menyewa tersebut termasuk sewa-menyewa yang batil, karena sewamenyewa tersebut mengandung unsur penipuan yakni para penyewa rumah berusaha menyembunyikan dan sebelumnya menyimpang dari kesepakatan dengan membiarkan akad itu berlangsung dan membiarkan rumah tersebut rusak tanpa memperbaikinya lagi.

Pemilik rumah boleh memilih antara mengembalikan rumah dan mengambil harga yang telah dibayarkannya kepada pemilik atau mempertahankan rumah mengambil dari penyewa sebagian dari harga sesuai dengan kadar kekurangannya yang ditimbulkan oleh kerusakan rumah tersebut. Jika telah dicapai kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa rumah, kemudian mereka berselisih mengenai besarnya harga, sedang saksi-saksi ada, maka garis besarnya fuqaha bersepakat bahwa keduanya saling bersumpah dan membatalkan. Dijelaskan dalam ketentuan surat An-Nisa": 29 di atas, bahwasanya dalam melakukan perniagaan didasarkan suka sama suka di antara kedua belah pihak. Di sini terlihat betapa ajaran Islam menempatkan kegiatan sewa-menyewa sebagai salah satu bidang penghidupan yang sangat dianjurkan, tetapi tetap dengan cara-cara yang dibenarkan oleh agama.

Dengan demikian, usaha perdagangan akan mempunyai nilai ibadah, apabila hal tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan agama dan diletakkan dalam kerangka ketaatan kepada Allah SWT. Jika dilihat dari segi akadnya, maka hal tersebut tidak sesuai dengan kehendak akad, sebagaimana dijelaskan di awal, akad merupakan pertalian dua kehendak. *Shighat* akad (ijab dan qabul) merupakan

ungkapan yang mencerminkan kehendak masing-masing pihak, jadi substansi dari kehendak berakad adalah *al-ridha* (rela). Salah satu bentuk muamalah yang kerap dilakukan di tengah masyarakat adalah sewa-menyewa, yaitu suatu perjanjian sewa-menyewa benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.¹¹

Maka setiap melakukan sewa-menyewa harus memenuhi unsur-unsur serta syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh syara', bila tidak demikian maka sewamenyewa dapat dikatakan batal demi hukum atau tidak sah. Di samping syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun sewa-menyewa yang telah ditentukan, para ulama' figih kontemporer juga mengemukakan beberapa syarat lain, yaitu berkaitan dengan syarat sah sewa-menyewa. Para ulama' fiqih kontemporer menyatakan bahwa suatu sewamenyewa baru dianggap sah apabila, sewa-menyewa itu terhindar dari kerusakan (cacat), seperti kriteria rumah yang disewakan itu diketahui, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya, jumlah harga jelas, sewa-menyewa itu tidak mengandung unsur paksaan, unsur tipuan, mudharat, serta adanya syarat-syarat lain yang membuat sewa-menyewa itu rusak. 12

_

¹¹ Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, h. 9.

¹² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2002, h. 68.