

**ANALISIS TERHADAP PERUBAHAN HARGA SEWA TOKO  
SETELAH PENETAPAN DAN KESEPAKATAN BIAYA  
DI KECAMATAN KUTA ALAM KOTA BANDA ACEH  
(Suatu Kajian Berdasarkan Teori *Maṣlahah Mursalah*)**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh:

**DEA OLIVIA ANGRIYANI**

NIM. 160102113

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2020 M/ 1442 H**

**ANALISIS TERHADAP PERUBAHAN HARGA SEWA TOKO  
SETELAH PENETAPAN DAN KESEPAKATAN BIAYA  
DI KECAMATAN KUTA ALAM KOTA BANDA ACEH  
(Suatu Kajian Berdasarkan Teori *Maṣlahah Mursalah*)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)  
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

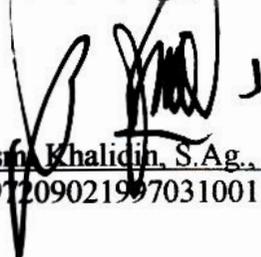
**DEA OLIVIA ANGRIYANI**

NIM. 160102113

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Bisri Khalidj, S.Ag., M.Si  
NIP 197209021997031001

Pembimbing II,



Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I  
NIP 199102172018032001

**ANALISIS TERHADAP PERUBAHAN HARGA SEWA TOKO  
SETELAH PENETAPAN DAN KESEPAKATAN BIAYA  
DI KECAMATAN KUTA ALAM KOTA BANDA ACEH  
(Suatu Kajian Berdasarkan Teori *Maṣlaḥah Mursalah*)**

**SKRIPSI**

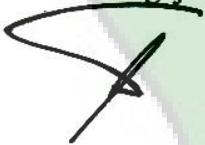
Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S1)  
dalam Ilmu Hukum  
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 2 September 2020 M  
14 Muharam 1442 H

di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,  
  
**Dr. Bismu Khalidin, S.Ag., M.Si**  
NIP 197209021997031001

Sekretaris,  
  
**Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I**  
NIP 199102172018032001

Penguji I,  
  
**Dr. Kamaruzzaman, M. Sh**  
NIP 197809172009121006

Penguji II,  
  
**Dr. Irwansyah, S.Ag., M.Ag**  
NIP 197611132014111001

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
  
**Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D**  
NIP 197703032008011015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**  
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawahini

Nama : Dea Olivia Angriyani  
NIM : 160102113  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 25 Agustus 2020  
Yang Menyatakan,

Dea Olivia Angriyani

## ABSTRAK

Nama : Dea Olivia Angriyani  
NIM : 160102113  
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : Analisis terhadap Perubahan Harga Sewa Toko setelah Penetapan dan Kesepakatan Biaya di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori *Maşlahah Mursalah*)  
Jadwal Sidang : Rabu, 2 September 2020  
Tebal Skripsi : 68 Halaman  
Pembimbing I : Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si  
Pembimbing II : Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I  
Kata Kunci : Perubahan Harga, Sewa Toko, Penetapan dan Kesepakatan, *Maşlahah Mursalah*

Praktik sewa menyewa toko sering dilakukan di Gampong Peunayong, Kecamatan Kuta Alam karena merupakan wilayah strategis dan menjadi pilihan para pelaku usaha dalam menjalankan suatu bisnis atau usaha tertentu. Lahan yang terbatas serta penuhnya pertokoan membuat permintaan untuk melakukan penyewaan toko di Peunayong sangat tinggi dan hal ini mempengaruhi perubahan harga toko yang disewakan. Penelitian dalam karya ilmiah ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penetapan harga sewa sebuah toko di Peunayong, faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan harga sewa setelah penetapan dan kesepakatan harga serta bagaimana perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan dalam perspektif *maşlahah mursalah*. Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah kualitatif dengan menggunakan metode *deskriptif analisis*, yaitu menggambarkan dan menganalisis praktik sewa menyewa yang di laksanakan di Peunayong yang mengalami perubahan harga sewa setelah penetapan dan kesepakatan serta faktor-faktor yang menyebabkan harga sewa tersebut berubah. Dari hasil penelitian ini ditemukan bahwa penetapan harga sewa di Peunayong ditentukan berdasarkan beberapa hal di antaranya luas bangunan toko, jumlah lantai yang ada, kelayakan kondisi bangunan, lokasi yang strategis, lahan parkir yang luas, harga pasar serta permintaan dan penawaran. Salah satu faktor yang menyebabkan harga sewa berubah ialah adanya pengaruh pihak ketiga yang melakukan penawaran harga yang lebih tinggi kepada pemilik sewa dari harga penyewa pertama. Berdasarkan teori *maşlahah mursalah* tidak ada kemaslahatan bagi kedua belah pihak dari perubahan harga ini tetapi justru menimbulkan kemafsadatan bagi salah satu pihak yakni, penyewa maupun calon penyewa yang akan menimbulkan hubungan kurang baik antara keduanya, serta ketidakpastian harga yang telah ditetapkan membuat calon penyewa harus membayar lebih dari estimasi harga sewa yang telah disiapkan sebelumnya.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله, والصلاة والسلام على رسول الله و على اله و اصحابه و من والاه اما بعد:

Syukur Alhamdulillah penulis sampaikan kehadiran Allah SWT atas berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan karya tulis ini dengan baik. Shalawat dan salam juga tidak lupa penulis hantarkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta kepada keluarga dan para sahabatnya yang memberikan suri tauladan terbaik bagi setiap manusia dan alam semesta.

Atas berkat rahmat dan karunia Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis terhadap Perubahan Harga Sewa Toko setelah Penetapan dan Kesepakatan Biaya di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori *Maṣlahah Mursalah*)”. Skripsi ini penulis susun guna untuk memenuhi dan melengkapi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada:

1. Kepada Ayahanda Muhammad Yani, Ibunda Samiyati, dan adik Bismi Muhammad Mufti beserta seluruh keluarga besar penulis, dengan tulus penulis ucapkan terima kasih atas curahan kasih sayang, doa, nasihat, motivasi dan dukungan materil selama penulis menempuh studi di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
2. Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag. M.Si selaku pembimbing I, dan kepada Ibu Azka Amalia Jihad, S.HI.,M.E.I selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu dengan penuh kesabaran dan keikhlasan untuk memberikan arahan dan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

3. Bapak Arifin Ilham Abdullah, S.HI., M.H selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry beserta jajaran staf prodi yang senantiasa membantu dan memberikan pelayanan terbaik kepada kami para mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Prof. Dr. H. Syahrizal, M.A sebagai Penasehat Akademik penulis, yang senantiasa memberikan arahan dan motivasi agar penulis dapat menyelesaikan kuliah ini dengan baik.
5. Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag yang senantiasa membimbing dan membantu penulis baik dari perkuliahan maupun pembuatan proposal hingga selesainya skripsi ini dan terimakasih kepada Bapak Dr. Husni Mubarak, Lc., MA, yang telah memberikan masukan kepada penulis mengenai skripsi ini dan membantu penulis baik didalam maupun diluar proses perkuliahan.
6. Terimakasih kepada seluruh bapak/ibu dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membekali kami dengan ilmu yang bermanfaat mulai dari awal semester hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan urusan perkuliahan ini dengan baik.
7. Terimakasih kepada para responden yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan informasi-informasi dan data-data yang akurat terkait penelitian yang penulis lakukan.
8. Terimakasih kepada sahabat tercinta dan seperjuangan Sri Rahayu, Ade Nidya Fernanda, Zahratul Izami, Nila Kausari, Ulzana Putri, Nurfina Rizkiyani, Putri Balqis Vilza, Muliana, Khairunisa Hadi, Ririn Septian Sari, Audina Natasya, Nurul Izzah, dan Fitrah Insani yang telah kebersamai penulis dan senantiasa memberikan bantuan serta dukungan dan semangat agar bersama-sama dapat meraih cita-cita tinggi.
9. Terimakasih juga kepada teman seperjuangan HES 16 yang telah sama-sama berjuang melewati setiap tahapan ujian yang ada dikampus serta

terimakasih kepada abang dan kakak leting yang telah membantu penulis dalam menulis skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

10. Terimakasih kepada seluruh rekan organisasi DEMA FSH Periode 2018-2020 dan organisasi-organisasi yang pernah penulis geluti baik didalam maupun diluar kampus yang telah banyak memberikan penulis pengalaman dan pelajaran berharga selama organisasi serta membantu penulis banyak hal dalam berorganisasi.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan-kekurangan baik dari segi isi maupun penulisannya. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan jasa-jasa yang disumbangkan oleh semua pihak, Aamiin.

Banda Aceh, 25 Agustus 2020  
Penulis,

Dea Olivia Angriyani

## TRANSLITERASI

Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan  
No: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Ṡā'	Ṡ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Ḥā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Zāl	Z	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em

ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍād	Ḍ	de (dengan titik di bawah)				

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>Fathah</i>	a	A
ِ	<i>Kasrah</i>	i	I
ُ	<i>Ḍammah</i>	u	U

## 2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
يَ...ي	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
وَ...و	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	-	<i>kataba</i>
فَعَلَ	-	<i>fa'ala</i>
ذَكَرَ	-	<i>żukira</i>
يَذْهَبُ	-	<i>yazhabu</i>
سَأَلَ	-	<i>su'ila</i>
كَيْفَ	-	<i>kaifa</i>
هَوَّلَ	-	<i>haulā</i>

## 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ...أ...إ...	<i>fathah dan alīf atau yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
ي...ئ...	<i>kasrah dan yā'</i>	Ī	i dan garis di atas
و...ؤ...	<i>d'ammah dan wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	-	<i>qāla</i>
رَمَى	-	<i>ramā</i>
قِيلَ	-	<i>qīla</i>
يَقُولُ	-	<i>yaqūlu</i>

#### 4. Ta' marbutah

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua:

- a. *Ta' marbutah* hidup  
*ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.
- b. *Ta' marbutah* mati  
*Ta' marbutah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.
- c. Kalau pada kata yang terakhir dengan *tā' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha

(h). Contoh

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	- <i>raud' ah al-atfāl</i>
	- <i>raud' atul atfāl</i>
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	- <i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
	- <i>al-Madīnatul-Munawwarah</i>
طَلْحَةُ	- <i>ṭalhah</i>

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Samad ibn Sulaimān.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Miṣr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

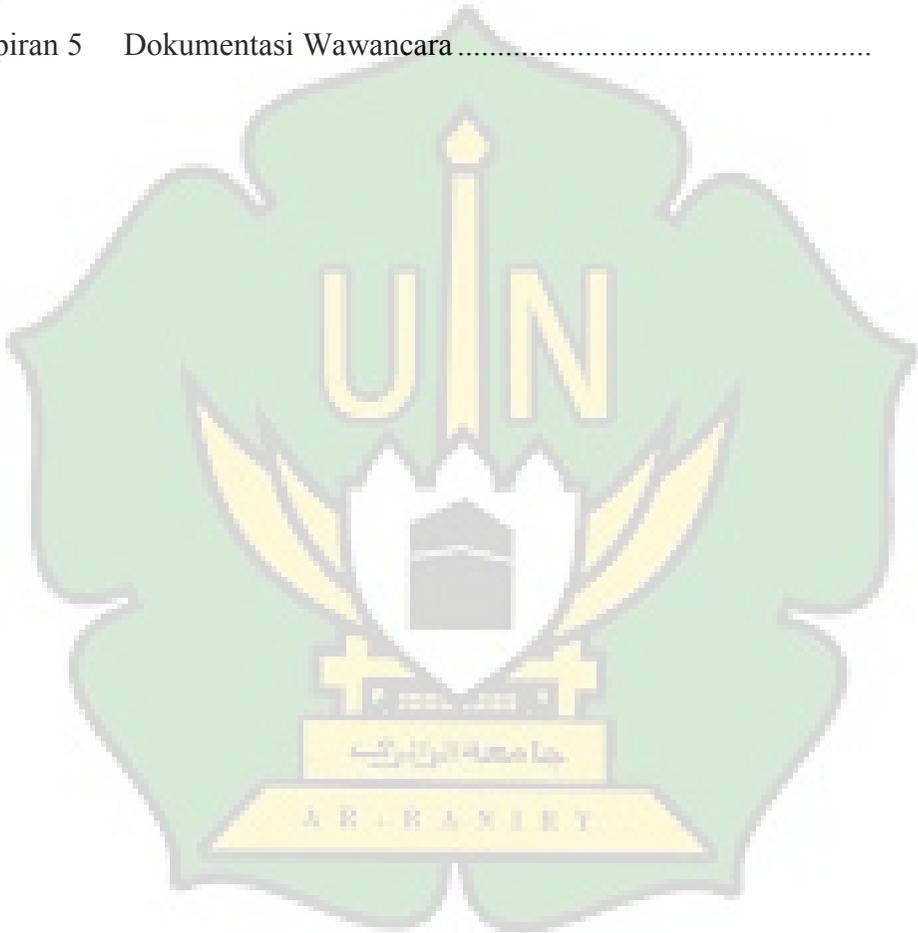
## DAFTAR TABEL

Tabel 1 ..... 45



## DAFTAR LAMPIRAN

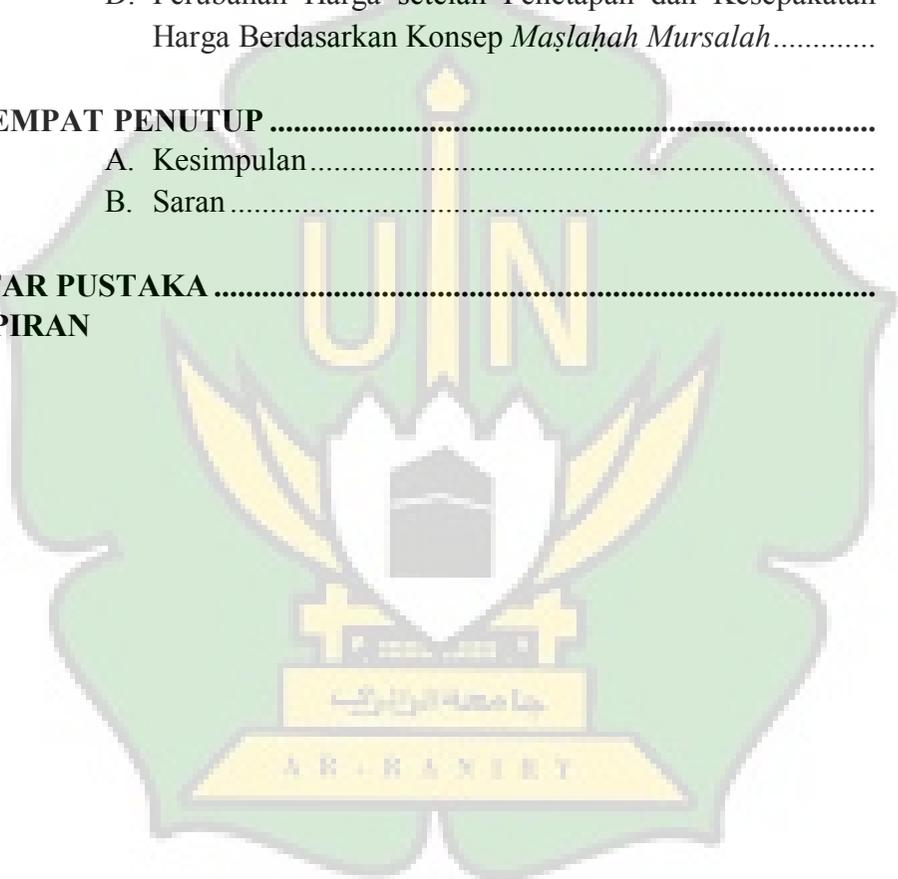
Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup.....	70
Lampiran 2	SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....	71
Lampiran 3	Surat Pernyataan Kesiediaan Melakukan Wawancara.....	72
Lampiran 4	Protokol Wawancara.....	73
Lampiran 5	Dokumentasi Wawancara.....	75



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB SATU PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kajian Pustaka .....	8
E. Penjelasan Istilah .....	12
F. Metodologi Penelitian.....	14
1. Pendekatan Penelitian.....	14
2. Jenis Penelitian .....	15
3. Sumber Data .....	16
4. Teknik Pengumpulan Data .....	17
5. Objektivitas dan Validasi Data .....	17
6. Teknik Analisis Data .....	18
7. Pedoman Penulisan.....	19
G. Sistematika Pembahasan.....	19
<b>BAB DUA KONSEP MAŞLAĦAH MURSALAH DALAM SEWA MENYEWA DAN TEORI HARGA DALAM EKONOMI ISLAM .....</b>	<b>21</b>
A. Konsep Sewa Menyewa ( <i>Ijarāh</i> ) dalam Islam .....	21
1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	21
2. Rukun dan Syarat <i>Ijarāh</i> .....	26
B. Konsep <i>Maşlahah Mursalah</i> .....	29
C. Kehujjahan <i>Maşlahah Mursalah</i> .....	32
D. Harga yang Adil menurut Islam .....	34
E. Perubahan Harga menurut <i>Fuqaha'</i> .....	39

<b>BAB TIGA PRAKTIK SEWA MENYEWA TOKO SETELAH PENETAPAN DAN KESEPAKATAN HARGA DALAM KONSEP <i>MAŞLAĦAH MURSALAH</i> .....</b>	<b>43</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	43
B. Penetapan Harga Sewa Toko di Peunayong Kecamatan Kuta Alam.....	48
C. Faktor yang Menyebabkan terjadinya Perubahan Harga Sewa Menyewa setelah Penetapan dan Kesepakatan .....	52
D. Perubahan Harga setelah Penetapan dan Kesepakatan Harga Berdasarkan Konsep <i>Maşlahah Mursalah</i> .....	56
<b>BAB EMPAT PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Keterbatasan ekonomi masyarakat dan penggunaan sementara aset tetap berupa bangunan baik yang digunakan sebagai tempat tinggal atau mata pencaharian, membuat masyarakat memerlukan suatu bangunan yang tidak menjadi hak milik namun kegunaannya tetap dapat dimanfaatkan yang dalam Islam lebih dikenal dengan *ijārah* atau sewa-menyewa. *Ijārah* merupakan salah satu pemanfaatan harta dengan cara menyewakan harta di mana pemiliknya mendapat imbalan berupa materi atau sebagainya dan memberikan harta untuk membantu pihak lain dimana harta tersebut tetap dalam kondisi awal (*Qard al hasan*), tujuan harta dimanfaatkan oleh pihak lain adalah wujudnya unsur solidaritas sosial dalam membantu pihak yang memerlukan, dan dapat ditarik kembali karena alasan-alasan tertentu bersifat baik.<sup>1</sup>

Menurut ulama Syafi'iyah *ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.<sup>2</sup> Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah *ijārah* merupakan pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>3</sup> Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>4</sup> Berdasarkan beberapa definisi diatas, maka *ijārah* adalah suatu akad yang mengambil manfaat tetapi bukan memiliki sepenuhnya dengan memberikan imbalan sebagai gantinya dalam waktu yang telah ditentukan oleh kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>1</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2010), hlm. 85.

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 114.

<sup>3</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 229.

<sup>4</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* Pasal 20 ayat (9), (Jakarta: Kencana, 2009) hlm. 16.

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *al-ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.<sup>5</sup> Dapat dilihat bahwa sifat *al-ijārah* tersebut mengikat kecuali ada unsur lain yang dapat membatalkannya seperti terjadinya cacat pada akad atau barang yang dimanfaatkan.

Akad *ijārah* harus dibuat secara jelas dan transparans terhadap objek transaksi dan yang harus dibayar oleh penyewa saat ijab qabul.<sup>6</sup> Dalam fatwa DSN MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 juga ditetapkan mengenai rukun *ijārah* yang terdiri dari: *Shigah ijārah* yaitu ijab qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal atau dalam bentuk lain, pihak-pihak yang berakad (pemberi sewa/penyewa), objek akad *ijārah* (manfaat barang dan sewa/manfaat jasa dan upah). Sedangkan syarat sah *ijārah* itu sendiri ialah: adanya keridhaan dari kedua belah pihak yang berakad, kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) dengan kejelasan manfaat, waktu, harga sewa.<sup>7</sup> Jika salah satu syarat dalam akad *ijarah* itu tidak ada atau mengandung unsur ketidakjelasan (*gharar*) maka akad itu tidak sah.

Dalam melakukan sewa-menyewa terlebih dahulu penyewa melihat kondisi objek atau bangunan yang akan disewa. Setelah itu kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai harga dan syarat-syarat lainnya. Dalam penetapan harga sewa sebuah bangunan, berbagai faktor yang mempengaruhi pihak pemilik sewa dalam menetapkan harga seperti kondisi serta luas bangunan, faktor permintaan, faktor penawaran dan lokasi. Lokasi yang strategis

---

<sup>5</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 236.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 233.

<sup>7</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.107.

dan kelayakan yang memadai menjadikan harga sebuah bangunan menjadi lebih tinggi. Indikator penting para penyewa dalam membuka usaha adalah lokasi yang strategis, karena dengan mudahnya akses yang dilalui akan menjadikan tempat tersebut ramai pengunjung dan hal ini membantu penyewa dalam memajukan usahanya. Begitu juga dengan kelayakan suatu bangunan yang disewa akan mempengaruhi kenyamanan dan keamanan yang akan ditempati oleh penyewa. Lokasi strategis dan bangunan yang layak ditempati menjadi faktor tingginya permintaan dan hal ini akan mempengaruhi harga sewa menjadi lebih tinggi.

Adapun sebaliknya lokasi yang tidak strategis dan jauh dari keramaian akan berdampak pada usaha penyewa. Ini mengakibatkan sepi pengunjung dan jika terus berlanjut akan menimbulkan risiko kerugian terhadap usaha yang dibangun. Hal tersebut mempengaruhi peningkatan penawaran dan penurunan permintaan. Selain itu kondisi bangunan yang kurang bagus dan terdapat kerusakan mempengaruhi harga sewa menjadi lebih rendah dari pada kondisi toko yang bagus dan layak. Kerusakan tersebut akan ditanggung oleh pemilik toko, namun jika pihak penyewa ingin menambahkan sesuatu pada saat perbaikan maka biayanya ditanggung oleh penyewa tersebut atau sesuai kesepakatan antara pihak

Sedangkan jika kerusakan disebabkan oleh kelalaian penyewa pada saat ditempati, maka pihak penyewa yang mengganti kerusakannya. Kondisi bangunan dilihat juga dari ukuran dan jumlah tingkat toko tersebut, semakin luas dan tinggi ukuran toko maka semakin tinggi harga sewa toko tersebut.<sup>8</sup>

Dalam konsep penetapan harga ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa ketentuan penetapan harga tidak dijumpai dalam al-Qur'an. Adapun dalam hadist Rasulullah saw, dijumpai beberapa riwayat yang menurut logikanya dapat diinduksikan bahwa penetapan harga itu dibolehkan dalam kondisi tertentu.

---

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Bahagia, pemilik sewa toko, pada tanggal 10 Juni 2019, di Jl WR Supratman, Peunayong, Banda Aceh.

Faktor dominan yang menjadi landasan hukum *at-tas'ir al-jabbari*, menurut kesepakatan para ulama fiqh adalah *maslahah mursalah* (kemashlahatan).<sup>9</sup> Mekanisme penetapan harga dalam Islam dilakukan oleh kekuatan pasar, yaitu kekuatan permintaan (*demand*) dan kekuatan penawaran (*supply*). Pertemuan antara permintaan dan penawaran tersebut hanya terjadi rela sama rela, tidak ada pihak yang merasa terpaksa atau tertipu pada adanya kekeliruan objek transaksi dalam melakukan transaksi.<sup>10</sup>

Meskipun penetapan harga tidak dijumpai dalam al-Qur'an namun para fuqaha telah menyusun berbagai aturan transaksi bisnis yang mempergunakan konsep harga yang adil. Ibnu Taimiyah menganggap harga yang setara sebagai harga yang adil, ia menjelaskan bahwa harga yang setara adalah harga yang dibentuk oleh kekuatan pasar yang berjalan secara bebas, yakni pertemuan antara kekuatan permintaan dan penawaran.<sup>11</sup> Begitupun dalam hal *ijārah* penentuan harga menggunakan harga yang setara yaitu tingkat harga ditentukan oleh tawar-menawar antara *musta'jir* (pihak yang menyewa) dan *muajir* (pihak yang menyewakan). Tujuan utama dari harga yang setara untuk menegakkan keadilan dalam transaksi pertukaran dengan kata lain untuk memudahkan bagi masyarakat dalam mempertemukan kewajiban moral dengan kewajiban finansial.<sup>12</sup>

Dalam ketentuannya pelaksanaan sewa-menyewa harus dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip dasar hukum Islam yang mengedepankan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi, saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan antara yang satu dengan yang lain. Prinsip dasar syariah tersebut seharusnya dapat menjadi landasan dalam bermuamalah. Hal demikian supaya

---

<sup>9</sup> Setiawan Budi Utomo, *Fiqh Aktual (Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer)*, (Jakarta: Gema Insani, 2003), hlm. 90.

<sup>10</sup> Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2014). 204.

<sup>11</sup> Adiwarmanto Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012), hlm 358.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 362.

tujuan dari kegiatan muamalah tersebut tercapai. Prinsip yang dilakukan demi kebaikan yang diperoleh oleh kedua belah pihak bermuamalah, agar tidak terjadi perselisihan yang menimbulkan kerusakan hubungan antar sesama pihak.

Pada praktiknya penentuan harga pada objek sewa-menyewa dilakukan oleh pihak pemilik tempat tersebut secara sepihak, meskipun kadangkala juga masih dapat dinegosiasi hingga dicapai kesepakatan antara kedua belah pihak antara *musta'jir* (pihak yang menyewa) dan *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) sehingga setelah transaksi dilakukan baik secara tunai maupun non tunai dapat dimanfaatkan atau digunakan langsung. Namun jika terjadi distorsi dalam sewa-menyewa sebelum akad terjadi seperti terjadinya perubahan harga dikarenakan adanya penawaran lebih tinggi dari pihak ketiga, dan pihak pemilik objek sewa merasa tertarik dengan harga yang lebih tinggi tersebut. Lalu pihak *musta'jir* menaikkan harga sewa kepada pihak pertama dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang lebih dari kesepakatan awal maka harus dilakukan negosiasi ulang. Hal inilah yang ditemukan pada transaksi sewa menyewa di kalangan masyarakat Peunayong Kecamatan Kuta Alam.

Peunayong merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang berada di pusat kota yang ramai dikunjungi oleh masyarakat baik dari dalam negeri ataupun wisatawan yang berkunjung ke kota Banda Aceh, banyaknya pertokoan di Peunayong menjadikan akad sewa-menyewa sering dilakukan antara pihak konsumen dengan pemilik toko karena lazimnya pertokoan letaknya strategis dan menjadi incaran para pedagang yang akan disewa sebagai tempat usaha sekaligus sebagai tempat tinggal. Tingginya permintaan sewa toko dan terbatasnya jumlah toko yang disewakan di wilayah bisnis di Kota Banda Aceh ini menyebabkan harga sewa toko sangat tinggi, berkisar antara Rp 30 juta hingga 50 juta/tahun untuk bangunan ruko 1 lantai dan Rp 60-80 juta untuk ruko dua lantai.<sup>13</sup> Harga tersebut tidak bersifat fix, karena letak toko, bentuk

---

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan Edi Munawar, pemilik sewa ruko, pada tanggal 15 Juni 2019, di Jl Ahmad Yani, Peunayong, Banda Aceh.

bangunan dan jumlah permintaan menyebabkan harga bisa lebih tinggi dari estimasi harga yang dinegosiasikan, bahkan untuk masa-masa tertentu harga bisa melambung lebih tinggi.

Tingginya permintaan sewa toko di wilayah Peunayong ini, menimbulkan beberapa persoalan krusial, terutama pada proses negosiasi dan transaksi sewa-menyewa toko yang dilakukan oleh pihak calon penyewa dan pihak *owner* toko. Di antara permasalahan yang penulis kritisi dalam riset ini pihak penyewa dan *owner* telah membuat kesepakatan harga dan jangka waktu penyewaan pada proses negosiasi sebelumnya namun proses pelunasan belum dilakukan karena belum sampai waktu penyewaan, karena pihak penyewa sebelumnya masih menempati bangunan tersebut ataupun waktu perjanjian sewa belum berlangsung, dan perjanjian sewa tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang bersifat tetap karena belum dibuat akta perjanjian yang ditandatangani oleh notaris. Namun pemilik sewa mengatakan bahwa harga sewa naik menjadi 40 juta/tahun yang mulanya hanya 35 juta/tahun.<sup>14</sup> Berdasarkan data awal yang diperoleh sebagai hipotesis penelitian ini, hal ini disebabkan karena adanya penawaran yang lebih tinggi dari pihak calon penyewa lainnya. Pihak *mu'ajir* mengatakan bahwa belum terjadinya kesepakatan tertulis, jadi bisa saja harga dapat berubah sewaktu-waktu, meskipun negosiasi telah dilakukan sebagai bentuk penawaran langsung.<sup>15</sup>

Dinamika yang terjadi tersebut sangat memiliki masalah krusial karena telah menimbulkan dilema bagi para pihak terutama bagi calon penyewa yang telah menawarkan pertama. Pembatalan dan penaikan harga tersebut secara langsung berdampak terhadap ketidakpastian pihak penyewa untuk menyewa toko tersebut sebagai tempat usaha dan mungkin juga tempat tinggal. Para ulama sepakat bahwa penetapan harga yang dilakukan dalam setiap transaksi

---

<sup>14</sup> Hasil Wawancara dengan Sapriallah, penyewa toko, pada tanggal 15 Juni 2019, di Jl. Ahmad Yani, Peunayong, Banda Aceh.

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan Edi Munawar, pemilik toko, pada tanggal 15 Juni 2019, di Jl. Ahmad Yani, Peunayong, Banda Aceh.

muamalah harus dengan mempertimbangkan *maṣlahah mursalah* didalamnya. Sehingga harus memperhatikan kemanfaatan yang didapat oleh kedua belah pihak dan menolak hal yang menimbulkan kerusakan bagi kedua belah pihak yang bertransaksi.

*Maṣlahah mursalah* ini merupakan salah satu metode *istinbat* hukum dalam suatu ijtihad untuk menemukan hukum terhadap persoalan-persoalan yang tidak memiliki dalil dan dasar hukum sebagai dalil yang *qath'i*. Kata *mashlahah* diartikan sebagai salah satu yang di dalamnya terdapat kemanfaatan bagi manusia, baik itu dengan cara diperoleh dan dihasilkan seperti mendapat faidah dan kesenangan, atau dengan menolak seperti menjaukan diri dari hal-hal yang menimbulkan kerusakan.<sup>16</sup> *Maṣlahah mursalah* termasuk salah satu *mashlahah* yang terdapat dalam masalah-masalah muamalah yang tidak ada ketegasan hukumnya dan tidak ada bandinganya dalam alquran dan sunnah untuk dapat dilakukan analogi.<sup>17</sup>

Dengan menggunakan konsep *maṣlahah mursalah* peneliti ingin meneliti hukum dari perubahan harga dan hubungannya dengan kemashlahatan terhadap perlindungan calon penyewa yang ingin menyewa sebuah toko atau melanjutkan sewanya dengan harga yang berubah setelah dilakukan kesepakatan dikarenakan pengaruh dari pihak ketiga dan ketidakpastian harga yang terjadi kepada calon penyewa akibat permintaan yang lebih tinggi, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut masalah tersebut dalam sebuah karya ilmiah dengan judul **“Analisis terhadap Perubahan Harga Sewa Toko setelah Penetapan dan Kesepakatan Biaya di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori *Maṣlahah Mursalah*)”**

## **B. Rumusan Masalah**

---

<sup>16</sup> Abdul Hayy Abdul, *Pengertian Ushul Fikih*, alih bahasa Muhammad Misbah, cet.1 (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014), hlm. 313.

<sup>17</sup> Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana,2005), hlm. 150.

Dari uraian latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penetapan harga sewa menyewa toko di Peunayong Kecamatan Kuta Alam ?
2. Mengapa terjadinya perubahan harga sewa toko setelah penetapan dan kesepakatan ?
3. Bagaimana perspektif *maṣlahah mursalah* terhadap perubahan harga sewa toko setelah penetapan dan kesepakatan harga yang terjadi di Kecamatan Kuta Alam ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan di atas, dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tentang penetapan harga sewa toko di Peunayong Kecamatan Kuta Alam.
2. Untuk mengetahui penyebab terjadinya perubahan harga sewa toko setelah ditetapkan dan disepakati harga sewa di Peunayong.
3. Untuk menganalisis perspektif *maṣlahah mursalah* terhadap perubahan harga sewa toko setelah ditetapkan dan disepakati harga sewa.

### **D. Kajian Pustaka**

Kajian pustaka berfungsi sebagai pemetaan terhadap penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya agar penelitian bersifat orisinal. Untuk menghindari kesamaan dalam melakukan penelitian, maka penulis merasa perlu untuk menelaah dan mengkaji beberapa karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Masalah sewa-menyewa sering dibahas dalam skripsi namun untuk penelitian tentang “*Analisis terhadap Perubahan Harga Sewa Toko setelah Penetapan dan Kesepakatan Biaya di Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh (Suatu Kajian Berdasarkan Teori Maṣlahah Mursalah)*”, menggunakan variabel yang berbeda dari skripsi yang telah diteliti terlebih dahulu.

Adapun beberapa penelitian yang berkaitan dengan pembahasan diatas yaitu: peneletian yang ditulis oleh Safriati, pada tahun 2018, mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan karya ilmiahnya yang berjudul “*Pelaksanaan ‘Urbun dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Berdasar Teori Maşlahah*”. Hasil penelitian ini yang didapatkan bahwa penerapan uang muka dibolehkan karena dengan tujuan memperhatikan kemashlahatan untuk menghindarkan risiko penipuan dan memperoleh manfaat akibat menunggu, asalkan pelaksanaannya tidak menyalahi aturan yang telah ditetapkan kedua belah pihak.<sup>18</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang keberadaan uang muka pada sewa-menyewa kamar kos yang dibolehkan karena atas dasar kemashlahatan bersama. Sedangkan penelitian yang akan saya teliti membahas mengenai boleh tidaknya terjadi perubahan harga sewa-menyewa dalam perspektif *maşlahah mursalah*

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Mutia Arjayanda, pada tahun 2018, mahasiswi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan karya ilmiahnya yang berjudul “*Sistem Pembayaran Sewa Tanah pada Penambangan Emas Secara Tradisional di Kecamatan Sawang dalam Perpektif Akad Ijārah Bi Al-Manfa’ah*”. Hasil penelitian ini yang didapatkan bahwa pembayaran sewa tanah dari lahan galian emas di *gampong* Panton Luas tidak ditetapkan pada saat akad sewa, *ujrah* yang dibayar pihak penggali bersifat relatif dan biasanya standar yang digunakan tiap sepuluh karung hasil eksplorasi dijatahkan untuk pemilik lahan sebanyak dua goni. Setelah pihak penggali mendapat izin untuk mengeksplor lahan, pihak pemilik tidak membatasi wilayah eksplorasi dan kedalaman galian karena sepenuhnya diserahkan kepada pihak penggali untuk menambang emas di lahan yang diekspektasi mengandung logam mulia

---

<sup>18</sup> Safriati, *Pelaksanaan ‘Urbun dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Berdasar Teori Maşlahah*, skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018).

tersebut. Menurut konsep *ijārah bi al-manfaah* bentuk akad sewa lahan galian tersebut tidak memenuhi syarat karena para pihak tidak menetapkan ujarah tertentu, kesepakatan yang dibuat lebih mengedepankan sistem bagi hasil, dan hal tersebut lebih tepat dan menguntungkan bagi para pihak.<sup>19</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang tidak adanya kejelasan sistem pembayaran ujarah pada penambangan emas secara tradisional sedangkan penelitian yang akan saya teliti membahas tentang tidak ada kejelasan harga pada praktek sewa-menyewa toko.

Selanjutnya penelitian yang ditulis oleh Hafizh Furqan, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, pada tahun 2018 dengan judul “*Analisis Sewa-Menyewa Pihak Ketiga dalam Perspektif Akad Ijārah Bi Al-Manfa’ah*” hasil penelitian ini membahas tentang perjanjian dengan wanprestasi karena adanya sewa-menyewa pihak ketiga. Dalam perspektif akad *ijarah bi al-mafa’ah* mayoritas ulama berpendapat hukum sewa-menyewa pihak ketiga tidak dibolehkan kecuali objek sewanya telah *qabd*. Hal tersebut sesuai dengan kontrak tertulis dalam perjanjian antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa bahwa tidak ada pihak lain atau pengalihan objek sewa.<sup>20</sup> Hubungan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang adanya pihak ketiga dalam sewa menyewa sedangkan dalam perjanjian yang telah disepakati tidak dibenarkan adanya pihak ketiga hal ini juga berhubungan dengan penelitian yang akan saya teliti yaitu mengenai adanya tawaran harga yang lebih tinggi dari pihak lain untuk menyewa toko padahal sudah ada kesepakatan dengan pihak pertama.

Kemudian penelitian yang ditulis oleh Andi Arianda Putra dengan judul “*Sistem Ganti Rugi Objek Sewa Event Organizer di Kecamatan Johan*

---

<sup>19</sup> Mutia Arjayanda, *Sistem Pembayaran Sewa Tanah pada Penambangan Emas Secara Tradisional di Kecamatan Sawang dalam Perpektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa’ah*, skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018).

<sup>20</sup> Hafizh Furqan, *Analisis Sewa-Menyewa Pihak Ketiga dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa’ah*, skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018).

*Pahlawan Meulaboh dalam Perspektif Ijārah Bi Al-Manfa'ah*". Mahasiwa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2018. Hasil penelitian ini menunjukkan dalam sewa-menyewa pada saat membuat akad hal yang disepakati adalah mengenai objek sewa, jenis sewa dan jadwal pemasangan saja. Pemilik tidak mengatakan mengenai hal ketentuan ganti rugi yang dibebankan. Namun jika terjadi kerusakan atau kehilangan maka pemilik akan menuntut konsumen untuk mengganti rugi dan presentase ganti rugi yang dibebankan kepada konsumen adalah 50 persen ke atas atau bahkan keseluruhan. Berkaitan dengan hal itu, penulis menyarankan kepada pemilik usaha agar membuat perjanjian mengenai pembebanan ganti rugi saat pembuatan akad berlangsung. Agar terjadinya kesepakatan dan kejelasan di awal akad sehingga tidak ada yang dirugikan dalam hal ini.<sup>21</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang ketidakjelasan pembiayaan ganti rugi yang tidak tertera dalam perjanjian sedangkan penelitian yang akan saya teliti membahas tentang tidak ada kejelasan harga pada sewa-menyewa toko.

Penelitian yang ditulis oleh Al Hajjir pada tahun 2018 yang berjudul "*Pertanggungjawaban Risiko pada Rental IMG Banda Aceh antara Pihak Rent Car dengan Penyewa dalam Perspektif Akad Ijārah Bi Al-Manfa'ah*" hasil penelitian ini membahas tentang pertanggungjawaban yang diberikan pihak *rent car* kepada penyewa terdapat unsur *gharar* (penipuan), dimana penyewa diharuskan membayar lagi ketika objek sewa masuk bengkel asuransi, padahal diawal perjanjian penyewa telah membayar klaim asuransi ketika suatu hari terjadi kecelakaan yang dapat merusak objek sewa. Perusahaan *rent car* beralasan bahwasanya kenapa dikena kan biaya lagi karena mobil tersebut ketika masuk

---

<sup>21</sup> Andi Arianda Putra, *Sistem Ganti Rugi Objek Sewa Event Organizer di Kecamatan Johan Pahlawan Meulaboh dalam Perspektif Ijarah Bi Al-Manfa'ah*, skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018).

bengkel asuransi tidak dapat dioperasikan.<sup>22</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang adanya unsur *gharar* dalam pertanggung jawaban risiko pada objek sewa, sedangkan penelitian yang akan saya teliti membahas tentang tidak ada kejelasan harga pada sewa-menyewa toko.

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Nafisah Nihayatun pada tahun 2017 yang berjudul “*Analisis Hukum Islam terhadap Perubahan Harga Jual Beli Sapi secara Sepihak di Desa Tlogorejo Kecamatan Sukodadi Kabupaten Lamongan*”. Skripsi ini membahas tentang perubahan harga secara sepihak pada jual beli sapi. Dari hasil penelitian tersebut diperoleh bahwa menurut hukum Islam perubahan harga tersebut tidak dibenarkan oleh syara’ karena perubahan harga tersebut ditetapkan secara sepihak dan secara paksa. Perbedaan dengan penelitian yang saya akan teliti adalah terletak pada substansinya yaitu skripsi ini membahas tentang perubahan harga pada jual beli yang dilakukan oleh pembeli terhadap peternak karena kecacatan objek jual beli, sedangkan penelitian saya membahas tentang perubahan harga pada sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik toko kepada calon penyewa karena adanya pihak ketiga.

23

## **E. Penjelasan Istilah**

Dalam penulisan karya ilmiah penjelasan istilah sangat diperlukan untuk membatasi ruang lingkup pengkajian serta menghindari terjadinya penafsiran yang salah dalam pembahasan skripsi nantinya, adapun istilah-istilah yang terdapat dalam skripsi ini adalah:

### **1. Perubahan Harga**

---

<sup>22</sup> Al Hajjir, *Pertanggung Jawaban Risiko pada Rental IMG Banda Aceh antara Pihak Rent Car dengan Penyewa dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa’ah*, skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018).

<sup>23</sup> Nafisah Nihayatun, *Analisis Hukum Islam terhadap Perubahan Harga Jual Beli Sapi secara Sepihak di Desa Tlogorejo Kecamatan Sukodadi Kabupaten Lamongan*, skripsi, (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2017).

Harga adalah jumlah uang atau alat tukar lain yang senilai, yang harus dibayarkan untuk produk atau jasa, pada waktu tertentu dan di pasar tertentu.<sup>24</sup> Perubahan harga adalah suatu keadaan yang membuat harga dengan waktu tertentu dapat berubah. Perubahan harga yang dimaksud di penelitian ini adalah perubahan harga pada sewa toko.

## 2. Sewa Menyewa Toko

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijārah* (sewa-menyewa) adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>25</sup> Sewa-menyewa toko adalah suatu akad pemindahan hak guna yang objeknya berupa sebuah bangunan yang bisa dijadikan sebagai tempat usaha maupun tempat tinggal dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan toko tersebut.

## 3. Penetapan dan kesepakatan biaya

Dalam istilah penetapan biaya terdapat dua kata yaitu penetapan dan biaya. Penetapan berarti penentuan atau yang berkaitan dengan keputusan akhir/final, dan biaya secara umum merupakan suatu kompensasi hak yang telah diberikan penjual kepada konsumen atas barang yang diperjualbelikan. Biaya adalah harga administrasi, harga profesi, harga kirim, harga tagih, harga sewa dan harga iuran. Jadi penetapan biaya adalah penentuan atau yang berkaitan dengan keputusan akhir terhadap suatu kompensasi hak yang telah diberikan penjual kepada konsumen atas barang yang diperjualbelikan.<sup>26</sup> Sedangkan menurut Kamus Bahasa Indonesia kesepakatan adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih. Sehingga kesepakatan

---

<sup>24</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2011), hlm. 482.

<sup>25</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet. 2 (Jakarta: Kencana, 2013) hlm. 249.

<sup>26</sup> Aidul Fajri, *Jual Beli Dengan Penundaan Penetapan Harga Menurut Perspektif Fiqh Muamalah*, skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2014).

biaya adalah persetujuan dari dua pihak atau lebih dalam membayar sesuatu. Dalam hal ini sebagai objek dalam penetapan dan kesepakatan adalah harga sebuah toko yang akan di sewa.

#### 4. *Maşlahah Mursalah*

Istilah *maşlahah mursalah* terdiri dari dua kata yaitu *Al-Maşlahah* dan *al-Mursalah*. Kata *mashlahah* adalah *mashdar* dengan arti kata *shalah* yaitu manfaat atau terlepas dari padanya kerusakan. Pengertian *mashlahah* dalam bahasa Arab adalah perbuatan-perbuatan yang mendorong kepada kebaikan manusia. Sedangkan *al-Mursalah* secara etimologi ialah “terlepas” atau “bebas”. Kata terlepas dan bebas disini jika dihubungkan dengan kata *mashlahah* maksudnya adalah terlepas atau bebas dari keterangan yang menunjukkan boleh atau tidak boleh dilakukan.<sup>27</sup>

*Al-Maşlahah al-Mursalah* adalah suatu kemashlahatan yang tidak disinggung oleh *syara'* dan tidak pula terdapat *dalil-dalil* yang menyuruh untuk mengerjakan atau meninggalkannya, sedang jika dikerjakan akan mendatangkan kebaikan yang besar atau kemashlahatan. *Maşlahah al-Mursalah* disebut juga *mashlahah* yang mutlak. Karena tidak ada dalil yang mengakui kesalahan atau kebatalannya. Jadi, pembentuk hukum dengan cara *Maşlahah al-Mursalah* semata-mata untuk mewujudkan kemashlahatan manusia dengan arti untuk mendatangkan manfaat dan menolak kemudharatan dan kerusakan bagi manusia.<sup>28</sup>

## F. Metode Penelitian

Keberhasilan karya ilmiah sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dan juga untuk memudahkan penulis dalam mencari jawaban atas permasalahan penelitian yang diajukan

---

<sup>27</sup> Toktok Jumentoro dan Samsul Munir Amin, *Kamus Ilmu Ushul Fikih*, (Jakarta: Amzah, 2009), hlm. 200.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 205.

dalam rumusan masalah. Adapun langkah-langkah yang ditempuh dalam metode penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

#### a. Pendekatan *Maqāṣidī*

Pendekatan *maqāṣidī* yaitu dengan melakukan analisis deviasi, apakah realitas itu sesuai atau bertentangan dengan nilai-nilai syariat sehingga didapat hasil penelitian yang perpektif.<sup>29</sup> Dengan jenis pendekatan *maqāṣidī* penulis menganalisa apakah perubahan harga yang terjadi dalam sewa-menyewa toko di Peunayong dibolehkan atau bertentangan dengan syari'at Islam.

#### b. Pendekatan Sosiologi Hukum (*Socio-legal Research*)

Penelitian sosio-legal adalah masalah efektivitas aturan hukum, kepatuhan terhadap aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah-masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial tertentu terhadap aturan hukum<sup>30</sup> Penggunaan penelitian hukum sosiologis ini adalah untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan. Penelitian jenis ini dapat mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang ada dibalik pelaksanaan dan penegakan hukum.<sup>31</sup> Selain menggunakan pendekatan *maqāṣidī* peneliti juga menggunakan pendekatan sosiologi hukum dikarenakan penulis ingin mengetahui pengaruh masalah sosial yang terjadi saat ini terhadap hukum yang sudah ditetapkan dalam praktik sewa menyewa toko di Peunayong.

### 2. Jenis penelitian

---

<sup>29</sup> Fakultas Syariah dan Hukum, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Revisi 2019* (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018), hlm. 36

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 87

<sup>31</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 82.

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan metode *deskriptif analisis* yaitu suatu metode untuk menganalisis dan menggambarkan sesuatu yang tengah berlangsung pada saat riset dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu.<sup>32</sup> Tujuan dari pendekatan penelitian ini adalah untuk membuat pencandraan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.<sup>33</sup> Dengan jenis penelitian ini penulis mencoba mendeskripsikan serta menganalisis teori *masalah mursalah* terhadap perubahan harga sewa toko setelah penetapan dan kesepakatan biaya di Peunayong Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh.

### 3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh.<sup>34</sup> Dilihat dari segi sumber perolehan data penulis menggunakan 2 jenis data, yaitu:

#### a. Data Primer

Data primer yaitu jenis data yang diperoleh dan digali dari sumber utamanya (sumber asli) dan merupakan data murni yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan secara langsung, yang masih memerlukan pengolahan lebih lanjut.<sup>35</sup> Dalam hal ini peneliti memperoleh data dari hasil wawancara langsung dengan sumber utama yaitu pihak yang terlibat dalam transaksi sewa-menyewa di Gampong Peunayong Kecamatan Kuta Alam Banda Aceh. Dalam penelitian ini pihak yang dimaksud ialah 6 orang penyewa dan 3 orang pemilik sewa.

---

<sup>32</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 22.

<sup>33</sup> Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 75.

<sup>34</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), hlm. 107.

<sup>35</sup> Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 122.

## b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain.<sup>36</sup> Data sekunder yang diambil oleh peneliti untuk penelitian ini berupa buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, website. Seperti buku Fiqh, Muamalah, Ushul Fiqh, Ekonomi Islam serta sumber-sumber yang terkait dengan penelitian ini.

## 4. Teknik pengumpulan data

Berkaitan dengan tingkat analisis dan fokus fenomena lapangan yang dikaji, teknik pengumpulan data yang utama menyandarkan pada wawancara dan pengamatan. Untuk memperoleh data yang sesuai dengan penelitian, maka penulis menggunakan teknik wawancara sehingga peneliti dapat mengeksplorasi interpretasi-interpretasi yang berbeda maupun yang berinteraksi, serta pandangan-pandangan yang beragam dan berlawanan atas suatu fakta tertentu.<sup>37</sup>

Wawancara (*interview*) adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.<sup>38</sup> Wawancara yang penulis lakukan adalah bertanya langsung dengan pihak penyewa toko dan pihak yang menyewakan toko di Peunayong. Penulis mewawancarai 3 orang dari pihak yang menyewakan toko yaitu Bapak Edi Munawar, Bapak Bahagia, Bapak Ridwan, dan 6 orang pihak penyewa toko, yaitu Bapak Fauzi, Bapak Syahril, Bapak Mizwar, Bapak Zulfan, Ibu Misnawati, Bapak Saprillah.

## 5. Objektivitas dan validitas data

---

<sup>36</sup> Husein Umar, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis....*, hlm. 42.

<sup>37</sup> Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 133.

<sup>38</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum....*, hlm. 82.

Objektivitas dan validitas data adalah kemampuan untuk menggambarkan suatu kebenaran dari data yang ditemukan sebagai objek penelitian skripsi. Validitas akan dinilai dengan keadaan yang terlihat baik dan penggambaran secara tepat dari data yang dikumpulkan.<sup>39</sup> Menurut Lincoln dan Guba ada 4 standar atau kriteria utama yaitu standar kredibilitas, standar transferabilitas, standar depandabilitas, dan standar konfirmabilitas.<sup>40</sup> Berdasarkan standar dan kriteria tersebut untuk membuktikan keabsahan data dari objek penelitian penulis menggunakan beberapa cara, yaitu:

1. memanfaatkan waktu yang lama untuk menggali informasi dari lapangan dan memilih sumber data yang sesuai;
2. melibatkan teman yang tidak ikut melakukan penelitian untuk berdiskusi dan memberikan masukan atau kritik mulai awal kegiatan proses penelitian sampai tersusunnya hasil penelitian;
3. mengkonfirmasi kebenaran dari suatu data dari hasil penelitian yang sudah diperoleh melalui orang lain;
4. membuat deskripsi mengenai suatu data yang diperoleh dengan jelas disertai keterangan waktu dan tempat perolehan data.

## **6. Teknik analisis data**

Secara umum analisis data terdiri dari 3 tahap, yaitu: reduksi data, penyajian data dan penyimpulan.

### **1. Tahap reduksi data**

Reduksi data merupakan bagian dari analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan data ditarik dan divertifikasi.<sup>41</sup> Pada tahap ini peneliti

---

<sup>39</sup> Hamid Patilima, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 97.

<sup>40</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 59.

<sup>41</sup> Hamid Patilima, *Metode Penelitian Kualitatif...*, hlm. 101.

melakukan penyederhanaan, pengelompokan dan seleksi data yang diperoleh dari lapangan, dimana ada data yang harus dipakai dan data yang tidak perlu disertakan dalam penelitian sehingga memudahkan penulis untuk dapat menarik kesimpulan.

## 2. Tahap penyajian data

Penyajian data menurut Matthew dan Michael adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.<sup>42</sup> Setelah data tersebut disederhanakan kemudian penulis memberikan penyajian data berupa ringkasan, sinopsis, serta deskripsi singkat dari hasil data yang telah direduksi.

## 3. Tahap Penyimpulan

Bagian terakhir dari tahap analisis adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Penulis menarik kesimpulan dengan cara melakukan interpretasi serta analisis sebab-akibat dari data yang tersaji. Pembuktian kembali atau verifikasi dapat dilakukan untuk mencari pembenaran dan persetujuan, sehingga validitas dapat tercapai.<sup>43</sup>

## 7. Pedoman penulisan

Pedoman penulisan yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi, antara lain referensi sebagai berikut:

1. Al Qur'an dan *Terjemahannya*;
2. Buku-buku *Hadis*;
3. Buku *fiqh muamalah dan ekonomi Islam*;
4. Kamus *Ushul Fiqh*;
5. Kamus *Besar Bahasa Indonesia*;
6. Kamus *Hukum*;

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*

7. Buku *Pedoman Penulisan Skripsi fakultas syari'ah dan hukum uin Ar-raniry (revisi 2019)*.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Penulis menggunakan suatu sistematika agar dapat menghasilkan pembahasan yang jelas dan baik. Dalam penulisan karya tulis ilmiah ini penulis mengelompokkan pembahasan ke dalam empat bab, yaitu:

Bab satu merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, penjelasan istilah, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teori umum mengenai konsep *maṣlahah mursalah* dalam sewa menyewa dan teori harga dalam Ekonomi Islam. Meliputi konsep sewa menyewa dalam Islam, konsep *maṣlahah mursalah*, kehujjahan *maṣlahah mursalah*, harga yang adil menurut Islam, dan perubahan harga menurut fuqaha'.

Bab tiga membahas tentang gambaran umum lokasi penelitian, penetapan harga sewa-menyewa toko di Peunayong, faktor terjadinya perubahan harga sewa-menyewa dan perubahan harga setelah penetapan berdasarkan konsep *maṣlahah mursalah*.

Bab empat penutup dari keseluruhan yang berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan serta saran-saran yang menyangkut dengan penelitian dan penyusunan karya ilmiah untuk kesempurnaan karya ilmiah ini.



## **BAB II**

# **KONSEP MAŞLAĦAH MURSALAH DALAM SEWA MENYEWA DAN TEORI HARGA DALAM EKONOMI ISLAM**

### **A. Konsep Sewa Menyewa (*Ijārah*) dalam Islam**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa**

*Ijārah* berasal dari kata *al-ajru*, yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh* (upah atau ganti).<sup>1</sup> Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijārah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat. Sementara itu, pengertian *ijārah* menurut istilah adalah akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu.<sup>2</sup> Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain<sup>3</sup>:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- b. Menurut Ulama Syafi'iyah *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
- c. Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah *al-ijārah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.<sup>4</sup>
- d. Menurut Amir Syarifuddin *al-ijārah* dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang

---

<sup>1</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 167.

<sup>2</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 129.

<sup>3</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, cet. 2 (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 277.

<sup>4</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, cet.2 (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 316.

menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seorang disebut *ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks *fiqh* disebut *al-ijārah*.<sup>5</sup>

Menurut fatwa DSN MUI NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 dan No. 112/DSN-MUI/IX/2017 *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijārah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* dengan *a'jir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.<sup>6</sup>

Dengan demikian *ijārah* adalah suatu akad yang dilakukan antara *mu'jir* dengan *musta'jir* untuk melakukan pemindahan manfaat kepemilikan sementara berupa barang atau jasa dengan waktu tertentu dan pergantian berupa imbalan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Manfaat atau sesuatu yang disewakan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh syariat.

Para ulama menetapkan kebolehan *ijārah* berdasarkan landasan Alquran dan hadis sebagai berikut:

#### 1. Landasan Alquran

##### a. QS. Az-Zukhruf [43]: 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا  
يَجْمَعُونَ. (الزخرف: ٣٢)

<sup>5</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat...*, hlm. 277.

<sup>6</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2019) hlm. 116.

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan kehidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (QS. Az-Zukhruf [43]: 32)<sup>7</sup>

Ayat diatas menjelaskan bahwa terjadinya perbedaan antara orang kaya dengan orang miskin dalam hal harta yang mereka miliki beserta segala fasilitasnya termasuk juga derajat mereka yang berbeda, semua itu merupakan ketentuan (takdir) Allah agar supaya mereka saling membutuhkan satu dengan yang lain.<sup>8</sup>

Maka dari itu *ijārah* merupakan wujud solidaritas sosial terhadap sesama manusia yang membutuhkan. Disini terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak yang satu mempunyai bangunan lebih untuk disewakan dan yang lainnya memerlukan tempat tinggal yang bisa dijadikan tempat berteduh atau juga sebagai tempat usaha, dengan biaya yang lebih rendah dari pada membeli sebuah bangunan.

b. QS. Al-Baqarah [2] :233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَأَلْتُمْ مِمَّا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ. (البقرة: ٢٣٣)

Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah [2] :233)<sup>9</sup>

Dalam ayat ini dibolehkan mengadakan perjanjian *ijārah* yaitu menyewa jasa untuk menyusui, dengan ketentuan upah yang seharusnya atau sesuai dengan kesepakatan bersama antara pihak *musta'jir* dan *mu'ajir*.

<sup>7</sup> QS. Az-Zukhruf (43): 32

<sup>8</sup> Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi)* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 234.

<sup>9</sup> QS. Al-Baqarah (2) :233

## c. Q.S Ath-Thalaq [65]: 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآ تُؤَهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ (الطَّلَاق: ٦)

Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka. (Q.S Ath-Thalaq [65]: 6)<sup>10</sup>

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa jika seseorang telah menyewakan jasa untuk diambil manfaatnya maka ia wajib membayar upah kepada orang yang disewa. Jelas bahwasanya melakukan *ijārah* adalah hal yang mubah dan dipebolehkan dalam agama.

## 2. Landasan Hadis

## a. Hadis Aisyah

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ: وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ لِبَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا حَرِيْتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ عَارِئًا بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا صَبْحَ ثَلَاثٍ. (رواه لبحاري)

Dari Urwah bin Az-Zubair bahwa Aisyah RA istri Nabi SAW berakata, Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki yang mahir dari suku Dil sebagai penunjuk jalan, sedang dia masih menganut agama kaum kafir Quraisy. Keduanya menyerahkan hewan tunggangan kepadanya, seraya menjanjikan kepadanya (bertemu) di gua Tsaur setelah tiga malam. Maka, dia mendatangi keduanya dengan hewan tunggangan mereka pada pagi hari ketiga. (HR. Al-Bukhari)<sup>11</sup>

Dalam hadis ini diceritakan bahwasanya Rasulullah saw. dan Abu Bakar pernah menyewa jasa seseorang untuk menunjukkan jalan. Dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya. Dan dapat diketahui bahwa syarat dari pihak yang melakukan *ijārah* tidak harus berasal dari kaum muslim, tetapi tidak dilarang melakukan hubungan muamalah dengan golongan non muslim selama keduanya ridha dan

<sup>10</sup> Q.S Ath-Thalaq (65): 6

<sup>11</sup> Ibnu Hajar Al Asqalani, *Fathul Baari (Penjelasan Kitab Shahih Al Bukhari)* no. 2264, alih bahasa Amiruddin (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm. 50.

menyewakan jasa dengan tujuan yang baik karena kebutuhan manusia terhadap manusia yang lainnya.

b. Hadis Ibnu Abbas

عَنْ ابْنِ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ. (رواه لبحاري)

Dari Ibnu Thawus, dari bapaknya, dari Ibnu Abbas RA, dia berkata, “Nabi SAW berbekam dan memberikan upah kepada tukang bekam. (HR. Al-Bukhari)<sup>12</sup>

Dari hadis ini dapat diketahui bahwa manfaat dalam konsep *ijārah* ialah transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah. Dan hal ini dilakukan oleh Rasulullah saw. yang memberikan upah kepada tukang bekam atas pergantian dari jasa yang telah dipakai dan hal ini termasuk kedalam *ijārah* amal.

3. Pendapat Ulama

Ulama fiqih bersepakat atas legalnya akad *ijārah* berpendapat bahwa bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan ijma' ulama.<sup>13</sup>

Namun ulama seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hasan Basri, al-Qasyani, an-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan, yang berpendapat bahwa dalam urusan tukar menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya barang-barang nyata. Sementara manfaat sewa-menyewa pada saat transaksi itu

<sup>12</sup> *Ibid.*, no.2278, hlm. 98.

<sup>13</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan, & Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat...*, hlm.

tidak ada.<sup>14</sup> Mereka melarang akad ini karena *ijārah* adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dijadikan jual beli di atasnya.<sup>15</sup>

Dilihat nash-nash yang telah ada, baik dari Alquran dan hadis bahwa konsep adanya *ijārah* itu ialah saling tolong menolong, karena manusia membutuhkan orang lain untuk bertahan hidup disaat manusia lain tidak mampu memenuhi kehidupannya sendiri. Maka dari itu munculah akad dengan menjual manfaat kepada yang membutuhkan baik itu berupa jasa atau objek benda, dengan pengembalian imbalan berupa *ujrah* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan waktu yang telah ditentukan pada awal akad. Hal inilah yang dilakukan oleh Rasulullah saw. dan para sahabatnya.

## 2. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Rukun *ijārah* menurut Hanafiyah adalah ijab dan qabul, yaitu dengan lafal *ijārah*, *isti'jar*, *iktiraa'* dan *ikraa'*. Sedangkan rukun *ijārah* menurut mayoritas ulama ada empat, yaitu:<sup>16</sup>

- a. *Aqidain*, yaitu pihak pertama disebut orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak kedua disebut penyewa (*musta'jir*). Keduanya harus memenuhi persyaratan yang berlaku bagi *mu'jir* dan *musta'jir*. Di antaranya mereka harus cakap, artinya masing-masing pihak sudah baligh, mampu menata agama dan mengolah kekayaannya dengan baik.

---

<sup>14</sup> Ibnu Rusydh, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid Jilid 3&4*, alih bahasa Abdul Rasyad Shiddiq (Jakarta: Akbar Media, 2015), hlm. 384.

<sup>15</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 5*, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 385.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 387.

- b. Shigat *ijārah*, yaitu ijab dan kabul yang dimana keduanya terdapat kecocokan atau kesesuaian sebagai manifestasi atau perwujudan dari perasaan suka sama suka. Kabul diucapkan selesai pernyataan ijab tanpa jeda, seperti halnya dalam jual beli. Contoh, misalnya *mu'jir* mengucapkan, “Aku sewakan bejana ini kepadamu,” atau “Aku serahkan hak pakai barang ini kepadamu selama setahun dengan uang sewa sekian,” lalu penyewa berkata, “Aku terima,” atau “Aku sewa.”
- c. Imbalan (*Ujrah*), penetapan harga dalam dalam sewa menyewa barang yang berwujud (*ijārah 'ain*), harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya, sebagaimana harga dalam akad jual beli. Karena *ijārah* merupakan akad yang berorientasi keuntungan, yaitu tidak sah tanpa menyebutkan nilai kompensasi. *Ujrah* sewa menjadi hak milik *mu'jir* yang dilindungi hukum dan sepanjang waktu, begitu akad *ijārah* disepakati. Artinya ketika masa penyewaan telah habis, kompensasi tersebut tetap menjadi haknya. Jadi kepemilikan *mu'jir* atas uang tersebut sebagai hasil penyewaan barang telah berkekuatan hukum tetap.
- d. Hak pakai (manfaat), manfaat barang yang disewakan harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Menyewakan barang yang bisa dimanfaatkan tanpa mengurangi wujud bendanya diperbolehkan menurut Islam. Kadar manfaat suatu barang yang disewakan diukur dengan waktu, fungsi, atau tempat, keluasan, dan lain sebagainya.<sup>17</sup>

Adapun syarat-syarat sahnya *ijārah* adalah sebagai berikut:

- a. Kedua orang yang berakad saling ridha. Apabila salah satu dari keduanya dipaksa untuk melakukan penyewaan maka akad tidak sah. Bagi orang yang berakad *ijārah* juga disyaratkan mengetahui

---

<sup>17</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i*, alih bahasa Muhammad Afifi & Abdul Hafiz (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 40-43.

manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Seperti kejelasan ukuran dan batas waktu *ijārah*. Berdasarkan firman Allah dalam Surah An-Nisā' [4] ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا. (النساء: ٢٩)

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.<sup>18</sup>

Pengetahuan yang dapat mencegah terjadinya persengketaan diperoleh dengan beberapa hal. Pertama, dengan melihat benda yang ingin disewa atau dengan mendeskripsikan apabila ia dapat dipastikan dengan deskripsi. Kedua, dengan menjelaskan masa penyewaan, seperti sebulan, setahun, atau lebih banyak dan lebih sedikit dari itu.<sup>19</sup>

b. *Ujrah*, penentuan *ujrah* disyaratkan sebagai berikut:

- 1) *Ujrah* atau uang sewa harus jelas dan diketahui jumlahnya.<sup>20</sup>
- 2) Berupa benda yang diketahui dan dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqawwin*)
- 3) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat istiadat setempat.
- 4) *Ujrah* tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> An-Nisā' (4): 29

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 5*, alih bahasa Mujahidin Muhayan (Jakarta: Pena Pundi Aksara), hlm. 148.

<sup>20</sup> Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi)*..., hlm. 237.

c. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- 1) Barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2) Benda yang menjadi objek sewa-menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berikut kegunaannya.
- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>22</sup>

## **B. Konsep *Maṣlahah Mursalah***

*Maṣlahah Mursalah* menurut istilah terdiri dari dua kata yaitu *maṣlahah* dan *mursalah*. *Maṣlahah* (مصلحة) berasal dari kata *shalaha* (صلح) dengan penambahan "alif" di awalnya yang secara arti kata berarti "baik" lawan dari kata "buruk" atau "rusak. Ia adalah mashdar dengan arti kata *shalāh* (صلح), yaitu "manfaat" atau "terlepas dari padanya kerusakan". Pengertian *maṣlahah* dalam bahasa Arab berarti "perbuatan-perbuatan yang mendorong kepada kebaikan manusia." Dalam artinya yang umum adalah setiap segala sesuatu yang bermanfaat bagi manusia, baik dalam arti menarik atau menghasilkan seperti menghasilkan keuntungan atau kesenangan; atau dalam arti menolak atau menghindarkan seperti menolak kemudaratatan atau kerusakan. Jadi setiap yang mengandung manfaat patut disebut *maṣlahah*. Dengan begitu *maṣlahah*

---

<sup>21</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah...*, hlm. 133.

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali pers, 2014), hlm. 118.

mengandung dua sisi, yaitu menarik atau mendatangkan kemashlahatan dan menolak atau menghindarkan kemudharatan.<sup>24</sup>

*Al-Mursalah* (المرسلة) adalah *isim maf'ul* (objek) dari *fi'il madhi* (kata dasar) dalam bentuk *tsulasi* (kata dasar yang tiga huruf), yaitu رسل, dengan penambahan huruf “alif” di pangkalnya, sehingga menjadi ارسل. Secara etimologis (bahasa) artinya “terlepas”, atau dalam arti مطلقه (bebas). Kata “terlepas” dan “bebas” di sini bila dihubungkan dengan kata *maṣlahah* maksudnya adalah “terlepas atau bebas dari keterangan yang menunjukkan boleh atau tidak bolehnya dilakukan.”<sup>25</sup>

*Maṣlahah mursalah* menurut ahli ushul fiqh adalah

أَنْ يُوجَدَ مَعْنَى يُشْعِرُ بِالْحُكْمِ مِمَّا سَبَّ عَقْلاً وَلَا يُوجَدُ أَصْلًا مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ.

Bahwa terdapat satu makna yang dirasa ketentuan itu cocok dengan akal sedang dalil yang disepakati tentang (hal tersebut) tidak terdapat.<sup>26</sup>

Menurut Abd al-Wahhab al-Khallaf *maṣlahah mursalah* ialah mashlahat yang tidak ada dalil syara' datang untuk mengakuinya atau menolaknya.<sup>27</sup> Sedangkan Imam Al-Ghazali memberikan penjelasan tentang *maṣlahah mursalah* ialah suatu gambaran manfaat atau menghindarkan kemudharatan, dalam hal ini memelihara tujuan syara' yaitu agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.<sup>28</sup>

Dari beberapa pengertian *maṣlahah mursalah* diatas dapat disimpulkan bahwa *maṣlahah mursalah* adalah ketetapan hukum yang dilihat dari sesuatu yang mendatangkan manfaat dan menolak kemudharatan yang akan terjadi dan ketentuan tersebut cocok dengan akal, disaat tidak terdapat dalil yang menerima atau menolaknya. Apa yang baik menurut akal harus selaras dengan tujuan syara' dalam menetapkan hukum yaitu memberikan kebaikan dan menghindarkan terjadinya kerusakan bagi manusia.

<sup>24</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, cet. 7 (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 367-368.

<sup>26</sup> A. Basiq Djalil, *Ilmu Ushul Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 160.

<sup>27</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh...*, hlm. 378.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 368.

Objek kajian *maṣlahah mursalah* selain yang berlandaskan pada hukum *syara'* secara umum, juga harus diperhatikan adat dan hubungan antara satu manusia dengan yang lain. Hal tersebut merupakan pilihan utama untuk mencapai kemashlahatan. Dengan demikian, segi ibadah tidak termasuk dalam lapangan tersebut. Yang dimaksud dengan segi ibadah adalah segala sesuatu tidak memberikan kesempatan kepada akal untuk mencari kemashlahatan dari setiap hukum yang ada di dalamnya. Diantaranya, ketentuan syari'at tentang ukuran had kifarat, ketentuan waris, ketentuan jumlah bulan dalam iddah wanita yang ditinggal mati suaminya atau yang diceraikan. Dan segala sesuatu yang telah ditetapkan ukurannya dan disyariatkan berdasarkan kemashlahatan yang berasal dari *syara'* itu sendiri.

Jadi dapat dikatakan bahwa *maṣlahah mursalah* difokuskan terhadap objek yang tidak terdapat nash, baik yang ada dalam al-Qur'an maupun as-Sunnah yang menjelaskan hukum-hukum yang ada penguatnya melalui usaha *i'tibar* (memperhatikan suatu perkara untuk mengetahui perkara lain yang sejenis) dan juga dititik beratkan pada hal-hal yang tidak didapatkannya adanya *ijma'* atau *qiyas* yang berhubungan dengan kajian tersebut.<sup>4429</sup> Sehingga *maṣlahah mursalah* ini tidak bisa digunakan untuk hal yang sudah ditetapkan ukurannya oleh *syara'* dan disyariatkan berdasarkan kemashlahatan yang berasal dari *syara'* itu sendiri seperti masalah ibadah.

Metode masalahah ini, dalam ilmu fikih dikenal ada tiga macam *maṣlahah* yaitu:

1. *Maṣlahah Mu'tabarah*, yaitu *maṣlahah* yang secara tegas diakui syariat dan telah ditetapkan ketentuan-ketentuan hukum untuk merealisasikannya. Misalnya diperintahkan berjihad untuk memelihara agama dari rongrongan musuhnya, diwajibkan hukuman *qishash* untuk menjaga kelestarian jiwa, ancaman hukuman mencuri untuk menjaga harta.

---

<sup>29</sup> Rachmat Syafe'I, *Ilmu Ushul Fiqh*, cet. 3 (Bandung: Pustaka Setia, 2007), hlm. 122.

2. *Maṣlahah Mulghah*, yaitu sesuatu yang dianggap *maṣlahah* oleh akal pikiran, tetapi dianggap palsu karena kenyataannya bertentangan dengan ketentuan syari'at. Misalnya, ada anggapan bahwa menyamakan pembagian warisan antara anak laki-laki dan anak wanita adalah *maṣlahah*. Akan tetapi, kesimpulan seperti bertentangan dengan ketentuan syariat, yaitu ayat 11 Surat an-Nisa' yang menegaskan bahwa pembagian anak laki-laki dua kali pembagian anak perempuan. Adanya pertentangan itu menunjukkan bahwa apa yang dianggap *maṣlahah* itu, bukan *maṣlahah* itu bukan *maṣlahah* di sisi Allah.<sup>30</sup>
3. *Maṣlahah Mursalah*, yaitu masalah-masalah muamalah yang tidak ada ketegasan hukumnya dan tidak pula ada bandingannya dalam al-Qur'an dan Sunnah untuk dapat dilakukan analogi. Contohnya, peraturan lalu lintas dengan segala rambu-rambunya. Peraturan tersebut tidak ada dalil khusus yang mengaturnya, baik dalam al-Qur'an maupun dalam Sunnah Rasulullah. Namun, peraturan tersebut sejalan dengan tujuan syariat, yaitu untuk memelihara jiwa dan harta.<sup>31</sup>

### C. Kehujjahan *Maṣlahah Mursalah*

Menurut ulama-ulama terkemuka, bahwa *maṣlahah mursalah* itu merupakan hujjah syari'ah. Di atasnya dibina syari'at hukum, masalah-masalah yang tidak diatur oleh hukum, baik berdasarkan *mash*, *ijma'*, *qiyas*, atau *istihsan*, dalam hal ini disyariatkan hukum yang mengatur *maṣlahah muthlak*.<sup>32</sup> Sedangkan para ulama *ushul fiqh* sepakat bahwa *maṣlahah mursalah* tidak sah menjadi landasan hukum dalam bidang ibadah karena bidang ibadah harus diamalkan sebagaimana yang telah diwariskan oleh Rasulullah Saw.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Satria Effendi, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2005) hlm. 149.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 150.

<sup>32</sup> Syekh Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fikih*, alih bahasa Halimuddin, cet. 6 (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 99.

<sup>33</sup> Muliadi Kurdi, *Ushul Fiqh* (Banda Aceh: Lembaga Naskah Aceh, 2015), hlm.213.

Adapun alasan ulama ushul fiqh terhadap penggunaan *maṣlaḥah mursalah* sebagai hujjah sebagai berikut:

1. Kemashlahatan umat manusia selalu baru dan tidak ada habisnya. Maka, seandainya hukum tidak ditetapkan sesuai dengan perkembangan mereka dan penetapan hukum itu hanya berdasarkan anggapan syar'i.<sup>34</sup> Syariat Islam diturunkan, seperti disimpulkan para ulama berdasarkan petunjuk-petunjuk Alquran dan sunah, yang bertujuan untuk merealisasikan kemaslahatan dan kebutuhan umat manusia. Kebutuhan umat manusia itu selalu berkembang dan tidak mungkin semuanya dirinci dalam Alquran dan sunah Nabi Muhammad Saw. Oleh karena itu, apa saja yang dianggap *maṣlaḥah mursalah*, selama tidak bertentangan dengan al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah sah dijadikan hujjah.<sup>35</sup>
2. Pembuat syara' memandang bahwa jenis mashlahat termasuk dalam jenis hukum dan pembuat syara' memandang bahwa jenis mashlahat tersebut mengharuskan adanya dugaan perhatian terhadap mashlahat tersebut karena mashlahat adalah salah satu hal unitnya maka *maṣlaḥah mursalah* termasuk hal-hal yang diperhatikan oleh pembuat syara'.<sup>36</sup>
3. Para sahabat dalam berijtihad menganggap sah *maṣlaḥah mursalah* sebagai landasan hukum tanpa ada seorang pun yang membantahnya. Sebagai contoh Umar bin Khattab pernah menyita Sebagian harta para pejabat di masanya yang diperoleh dengan cara menyalahgunakan jabatannya. Praktik seperti ini tidak pernah dicontohkan oleh Rasulullah Saw. Akan tetapi hal itu perlu dilakukan

---

<sup>34</sup> Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fikih*, alih bahasa Faiz el Muttaqin, cet. 1 (Jakarta: Pustaka Amani, 2003), hlm. 112.

<sup>35</sup> Muliadi Kurdi, *Ushul Fiqh...*, hlm. 214.

<sup>36</sup> Dedi Supriadi, *Ushul Fiqh Perbandingan*, cet. 1 (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 235.

oleh Umar untuk menjaga harga negara dari rongrongan para pejabat. Landasan itulah kemudian dijadikan sebagai pijakan *maṣlahah mursalah* dalam menentukan hukum Islam.

Kalangan yang mengakui kehujjahan *maṣlahah mursalah* dalam pembentukan hukum (Islam) telah mensyaratkan sejumlah syarat tertentu yang harus dipenuhi. Sehingga *maṣlahah* tidak bercampur dengan hawa nafsu, tujuan, dan keinginan yang merusakkan manusia dan agama. Syarat-syarat tersebut sebagaimana yang disampaikan oleh ulama ushul berikut:

1. Bahwa *maṣlahah* tersebut dapat diterima oleh akal, bahwa semua kriterianya sesuai dan dapat diterima oleh akal yang normal. Bahwa keteraturan dan ketetapan hukum padanya bersifat *qath'i* bukan *dhanni*. Oleh karena itu, maka *maṣlahah* itu harus hakikat, bukan hanya dugaan *ahlul hilli walaqdi* atau orang-orang yang mempunyai disiplin ilmu tertentu.
2. Bahwa *maṣlahah* harus bersifat umum dan menyeluruh kepada semua orang. Artinya, tidak khusus untuk orang tertentu dan tidak khusus untuk sekelompok orang saja.
3. Bahwa *maṣlahah* itu harus sesuai dengan tujuan *syara'*. Artinya, tidak bertentangan dengan *ashal*, *nash* dan atau dalil-dalil yang sudah *qath'i* seandainya tidak ada dalil tertentu yang mengakuinya maka *maṣlahah* tersebut tidak dapat diterima. Karena tidak sejalan dengan tujuan *syara'*.<sup>37</sup>
4. *Maṣlahah mursalah* diamalkan dalam kondisi yang memerlukan, jika seandainya masalahnya tidak diselesaikan dengan cara ini, maka umat akan berada dalam kesempitan hidup, dalam arti harus ditempuh untuk menghindarkan umat dari kesulitan.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Muliadi Kurdi, *Ushul Fiqh...*, hlm.215-216.

<sup>38</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh...*, hlm. 383.

Dari persyaratan diatas terlihat bahwa ulama yang menggunakan *maṣlahah mursalah* dalam berijtihad cukup berhati-hati dalam menggunakannya, karena meski bagaimana juga apa yang dilakukan ulama ini adalah keberanian menetapkan hal-hal yang pada waktu itu tidak ditemukan petunjuk umum.

#### D. Harga yang Adil menurut Islam

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia harga adalah nilai barang yang ditentukan atau dirupakan dengan uang.<sup>39</sup> Pengertian harga secara umum ialah مَا لَا يَتَعَيَّنُ بِالْتَّعْيِينِ (perkara yang tidak tentu dan ditentukan).<sup>40</sup> Secara etimologi harga berasal dari bahasa Arab *tsaman*. *Ats-tsaman* diartikan sebagai harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara aktual.<sup>41</sup> Menurut Az Zuhaili harga adalah sesuatu yang disepakati oleh kedua belah pihak pada saat transaksi dengan nilai dari harga suatu barang tersebut lebih kecil ataupun sesuai dengan nilai barang pada saat dilakukannya transaksi.<sup>42</sup>

Harga dapat disenilaiakan dengan barang maupun uang, jika terjadi kerusakan pada harga disaat harga berupa uang, akad tidak batal sebab dapat diganti dengan yang lain. Jika harga menggunakan barang yang dapat rusak dan tidak dapat diganti waktu itu, menurut ulama Hanafiyah akadnya batal hal ini terjadi pada saat dilakukannya barter.<sup>43</sup> Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *ats-tsaman* sebagai berikut:<sup>44</sup>

1. Harga yang dapat disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya.

---

<sup>39</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), hlm. 446.

<sup>40</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm.87.

<sup>41</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm 118

<sup>42</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 5...*, hlm. 387.

<sup>43</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm.90.

<sup>44</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm 119.

2. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga suatu manfaat itu dibayar kemudian (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.
3. Apabila transaksi dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqa'yadhah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara', seperti babi dan khamar, karena kedua jenis benda ini tidak bernilai dalam syara'.

Harga dijadikan sebagai penukar barang yang telah di ridhai oleh kedua belah pihak yang berakad. Harga hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad.<sup>45</sup> Jadi dapat diartikan bahwa harga ialah sesuatu yang bisa dinilai untuk di padu padankan dengan objek pada suatu transaksi, biasanya di senilahkan dengan uang untuk mempermudah terpenuhinya suatu kebutuhan satu dengan yang lainnya. Penentuan suatu harga bisa ditentukan oleh harga yang berlaku di pasar atau harga yang dibentuk atas dasar kesepakatan kedua belah pihak pada saat dilakukannya akad. Dalam menentukan harga untuk suatu objek dianjurkan untuk menetapkan suatu harga secara adil.

Konsep harga yang adil pada hakikatnya telah ada dan digunakan sejak awal kehadiran Islam. Keadilan sangat ditekankan dalam Alquran dalam setiap aspek kehidupan umat manusia. Oleh karena itu, merupakan sesuatu yang wajar jika keadilan juga diwujudkan dalam aktivitas pasar, khususnya harga. Berkaitan dengan hal ini Rasulullah Saw. menggolongkan penjualan terlalu mahal yang melebihi kepercayaan konsumen sebagai riba.<sup>45</sup> Karena dapat merugikan orang lain yang kehidupannya tidak berkecukupan, meskipun dalam mengambil keuntungan tidak ditentukan secara tegas persentase keuntungan yang

---

<sup>45</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm.87.

<sup>45</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012) hlm. 353.

dihalalkan, namun dalam Islam harus memegang prinsip untuk tidak memudharatkan sesama pihak yang melakukan transaksi.

Dalam beberapa terminologi istilah-istilah yang dipergunakan untuk harga yang adil antara lain: *si'ir al-mithl*, *thaman al-mithl* dan *qimah al-adl*. Rasulullah Saw. pernah mempergunakan istilah *qimah al-adl* (harga yang adil) dalam konteks kompensasi bagi pembebasan budak, di mana pemilik budak atau majikan tetap memperoleh kompensasi dengan harga yang adil atau *qimah al-adl* dan budak tersebut akan menjadi seseorang yang merdeka. Penggunaan istilah ini juga ditemukan dalam laporan tentang khalifah Umat bin Khattab dan Ali bin Abi Thalib. Umar bin Khatab menggunakan istilah harga yang adil ini ketika menetapkan nilai baru untuk *diyah* (denda/uang tebusan darah), setelah daya beli dirham mengalami penurunan yang mengakibatkan kenaikan harga-harga.

Istilah *qimah al-adl* juga sering dipergunakan sebagai landasan peraturan oleh para fuqaha yang telah mengodifikasikan hukum Islam mengenai transaksi bisnis dalam kasus penjualan barang-barang cacat, perebutan kekuasaan, penjualan yang terlalu mahal, memaksa penimbunan barang untuk menjual barang timbunannya, membuang jaminan atas harta milik, dan sebagainya. Secara umum, para fuqaha berpendapat bahwa harga sesuatu yang adil adalah harga yang dibayar untuk objek yang serupa yang diberikan pada waktu dan tempat diserahkan. Mereka juga sering menggunakan istilah *tsaman al-mithl* (harga yang setara/ *equivalen price*).<sup>46</sup>

Ibnu Taimiyah membagi harga yang adil kedalam dua istilah yaitu, kompensasi yang setara (*'iwadh al-mitsl*) dan harga yang setara (*tsaman al-mitsl*). Ia menganggap harga yang setara sebagai harga yang adil. Sedangkan kompensasi yang setara (*'iwadh al-mitsl*) tidak sama dengan harga yang adil (*tsaman al-mitsl*). Persoalan tentang kompensasi yang adil atau setara (*'iwadh*

---

<sup>46</sup> Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) hlm. 33.

*al-mitsl*) ada ketika mengupas persoalan kewajiban moral dan hukum.<sup>47</sup> Jumlah yang sama dari objek khusus dalam pemakaian yang umum (*urf*) inilah yang dimaksud dengan kesetaraan. Hal ini juga terkait dengan tingkat harga (*si'r*) dan kebiasaan (*'adah*).<sup>48</sup>

Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa harga yang setara adalah harga yang dibentuk oleh kekuatan pasar yang berjalan secara bebas, yakni pertemuan antara kekuatan permintaan dan penawaran dengan cara yang kompetitif tetapi tidak terdistorsi. Ia menggambarkan mengenai perubahan harga pasar terhadap suatu penduduk yang menjual barang-barangnya secara normal (*al-wajh al-ma'ruf*) tanpa menggunakan cara-cara yang tidak adil kemudian harga tersebut meningkat karena pengaruh kelangkaan barang (yakni penurunan *supply*) atau karena peningkatan jumlah penduduk (yakni peningkatan *demand*), dalam kasus ini kenaikan harga-harga tersebut merupakan kehendak Allah Swt., memaksa penjual untuk menjual barang-barang mereka pada harga tertentu adalah pemaksaan yang salah (*ikrah bi ghairi haq*). Harga yang setara itu harus merupakan harga yang kompetitif yang tidak disertai penipuan, karena harga yang wajar terjadi kompetitif dan hanya praktik yang penuh dengan penipuan yang dapat menyebabkan kenaikan harga-harga.<sup>49</sup>

Secara umum, harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkannya. Adanya suatu harga yang adil telah menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi yang Islami. Pada prinsipnya transaksi bisnis harus

---

<sup>47</sup>Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam...*, hlm. 354.

<sup>48</sup>*Ibid.*, hlm. 356.

<sup>49</sup>*Ibid.*, hlm. 358.

dilakukan pada harga yang adil sebab ia adalah cerminan dari komitmen syariat Islam terhadap keadilan secara menyeluruh.<sup>50</sup>

Tujuan utama harga yang adil adalah untuk menegakkan keadilan dalam transaksi pertukaran dan berbagai hubungan lainnya di antara anggota masyarakat. Kedua konsep ini juga dimaksudkan sebagai panduan bagi para penguasa untuk melindungi masyarakat dari berbagai tindakan eksploitatif. Dalam pandangan Ibnu Taimiyah, adil bagi para pedagang berarti barang-barang dagangan mereka tidak dipaksa untuk dijual pada tingkat harga yang dapat menghilangkan keuntungan normal mereka. Di sisi lain, Ibnu Taimiyah mengingatkan kepada para pembeli agar tidak menolak harga yang adil sebagai hasil interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran yang terjadi secara alamiah.<sup>51</sup>

Keadilan sangat ditekankan dalam Islam agar terciptanya suatu kehidupan yang damai dan menghindarkan perselisihan untuk itu diperlukannya suatu moral atau etika yang berkaitan dengan keadaan finansial. Konsep harga yang adil ini muncul untuk memberikan keadilan terhadap harga yang ditawarkan kepada pihak lain agar pihak yang satunya tidak merasa dirugikan diakibatkan permainan harga yang melampaui batas normal dari harga sebenarnya.

#### **E. Perubahan Harga menurut Fuqaha'**

Para fuqaha' memiliki konsepnya tersendiri mengenai perubahan harga terhadap barang ataupun objek transaksi. Adapun Abu Yusuf menemukan adanya faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga yaitu jumlah uang beredar di suatu negara, penimbunan atau penahanan suatu barang, hal tersebut

---

<sup>50</sup> Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam...*, hlm. 332.

<sup>51</sup> Adiwarmanto Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam...*, hlm. 362.

merupakan variabel-variabel selain permintaan dan penawaran yang mempengaruhi suatu harga.<sup>52</sup>

Teori elastisitas permintaan yang dikemukakan oleh Al-Ghazali dalam membahas permasalahan harga dan laba secara bersamaan, yang menyatakan bahwa menjual harga yang lebih murah dengan mengurangi margin keuntungan akan meningkatkan volume penjualan. Dengan bertambahnya volume penjualan maka akan bertambah juga keuntungan yang didapatkan. Keuntungan yang terlalu besar terhadap barang pokok akan membebani masyarakat dalam memperoleh kebutuhannya, maka dari itu ia menyarankan terhadap penjual barang pokok agar tidak membebankan keuntungan yang besar.<sup>53</sup>

Al-Ghazali sangat mengkritisi terhadap pengambilan laba yang berlebihan, menurutnya jika seorang pembeli menawarkan harga yang lebih tinggi dari pada harga yang sebenarnya, maka penjual harus menolaknya, karena laba menjadi berlebihan. Berkaitan dengan hal ini, ia menyatakan bahwa laba normal seharusnya berkisar antara 5 sampai 10 persen. Lebih jauh, ia menekankan bahwa penjual seharusnya didorong oleh laba yang akan diperoleh dari pasar yang hakiki, yakni akhirat.<sup>54</sup>

Mengenai pengaruh tinggi rendahnya tingkat keuntungan terhadap perilaku pasar, Ibnu Khaldun memandang bahwa tingkat keuntungan yang wajar akan mendorong bertambahnya jumlah penawaran, sementara tingkat keuntungan yang terlalu rendah akan membuat lesu perdagangan para pedagang dan produsen lainnya akan kehilangan motivasi bertransaksi. Sebaliknya, jika tingkat keuntungan terlalu tinggi perdagangan juga akan melemah sebab akan menurunkan tingkat permintaan konsumen.<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 304.

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 306.

<sup>54</sup> Adiwarmanto Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam...*, hlm. 326-327.

<sup>55</sup> Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam...*, hlm. 311.

Adapun Ibnu Khaldun juga menjelaskan pengaruh permintaan dan penawaran terhadap tingkat harga dengan membagi barang-barang menjadi dua kategori, yaitu barang pokok dan barang mewah. Menurutnya, jika suatu kota berkembang dan jumlah penduduknya semakin meningkat, maka harga barang-barang pokok akan menurun sementara harga barang mewah akan naik. Hal ini disebabkan karena kebutuhannya yang diperlukan setiap saat dan pengadaan barang pokok akan diprioritaskan sehingga terjadi peningkatan penawaran bahan pangan dan barang pokok lainnya.<sup>56</sup> Sementara itu, harga barang mewah akan naik sejalan dengan meningkatnya gaya hidup yang mengakibatkan peningkatan permintaan barang mewah ini. Pengaruh persaingan di antara para konsumen dan meningkatnya biaya-biaya akibat perpajakan dan pungutan-pungutan lain juga mempengaruhi tingkat harga.<sup>57</sup>

Sedangkan Ibnu Taimiyah berpendapat bahwa perubahan harga tidak selalu diakibatkan dari kezaliman. Naik turunnya harga terjadi karena hasrat dalam memiliki sesuatu yang berhubungan dengan munculnya permintaan yang tinggi dipasaran. Permintaan ini yang nantinya akan mempengaruhi harga jual dan apabila nantinya permintaan memiliki kenaikan yang signifikan tetapi persediannya terbatas maka harga-harga dipastikan akan naik. Begitu juga sebaliknya, jika terjadi permintaan yang menurun tetapi jumlah persediannya melimpah maka nantinya harga jual atas suatu objek akan menurun secara drastis.<sup>58</sup> Dalam kitab *Fatawa*-nya Ibnu Taimiyah memberikan penjelasan yang rinci tentang beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat harga, yaitu<sup>59</sup>:

1. *Al-raghabah*, yaitu keinginan orang terhadap barang yang berbeda-beda. Perbedaan ini dipengaruhi oleh kelangkaan atau berlimpahnya suatu

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 310.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 311.

<sup>58</sup> Kendro Pratomo dan Trisna Taufik, "Mekanisme Pasar dan Penetapan Harga dalam Perekonomian Islam". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 4, No. 03, 2018, hlm. 215.

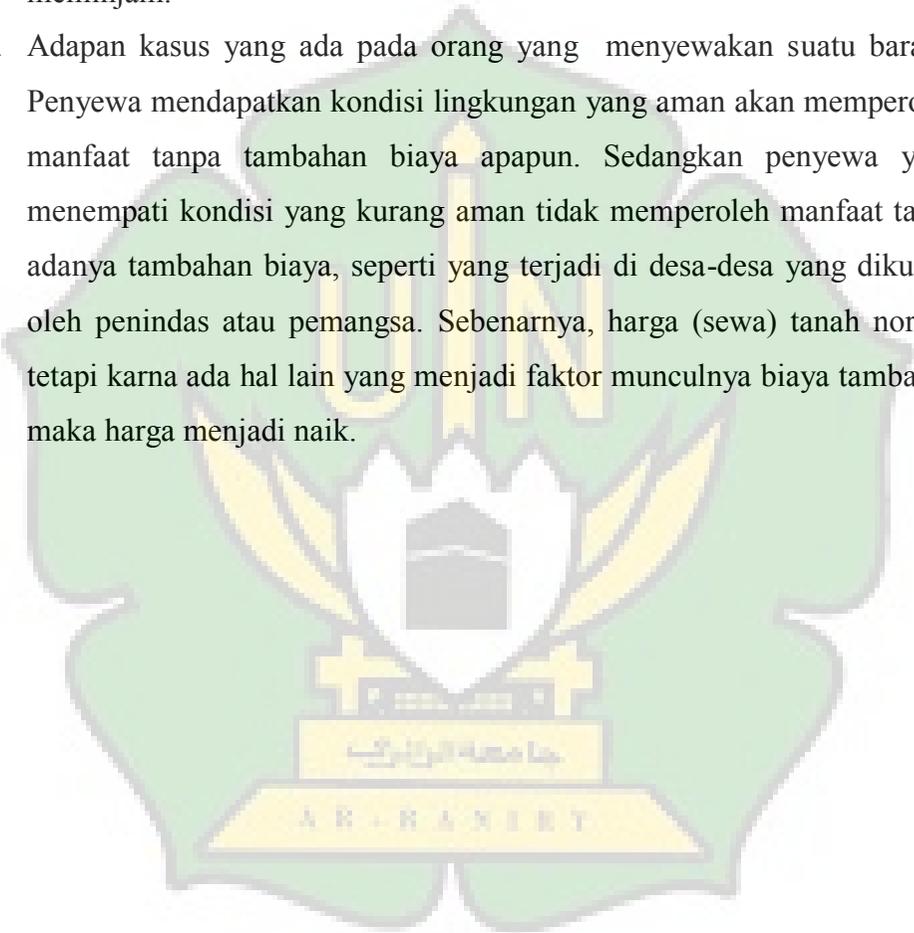
<sup>59</sup> Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam...*, hlm. 307.

barang yang diminta tersebut (*al-matlub*). Suatu barang akan lebih disukai apabila ia langka daripada tersedia dalam jumlah yang berlebihan.

2. *Demander/tullab*, yaitu jumlah permintaan yang akan mempengaruhi suatu harga. Jika jumlah orang yang meminta suatu barang besar, maka harga akan relatif lebih tinggi dibandingkan dengan yang meminta jumlahnya sedikit.
3. Harga juga akan dipengaruhi oleh kuat atau lemahnya kebutuhan terhadap barang-barang itu, selain juga besar dan kecilnya permintaan. Jika kebutuhan terhadap suatu barang kuat dan berjumlah besar, maka harga akan naik lebih tinggi dibandingkan dengan kebutuhannya lemah dan sedikit.
4. *Al- Mu'awid*, yaitu harga yang bervariasi menurut kualitas pembeli barang tersebut. Jika pembeli ini merupakan orang kaya dan terpercaya (kredibel) dalam membayar kewajibannya, maka kemungkinan ia akan memperoleh tingkat harga yang lebih rendah dibandingkan dengan orang yang tidak kredibel (suka menunda kewajiban atau mengingkarinya).
5. Tingkat harga juga dipengaruhi oleh jenis (uang) pembayaran yang digunakan dalam transaksi jual beli. Jika uang yang digunakan diterima luas atau banyak dipergunakan oleh masyarakat (*naqd ra'ij*), maka kemungkinan harga akan lebih rendah jika dibandingkan dengan menggunakan uang yang kurang diterima luas.
6. Tingkat harga juga dipengaruhi oleh tujuan dari suatu transaksi yaitu harus menguntungkan penjual dan pembeli. Transaksi akan lebih mudah dan lancar jika pembeli memiliki kemampuan untuk membayar dan dapat memenuhi semua janjinya, dibandingkan dengan pembeli yang tidak memiliki kemampuan membayar dan mengingkari janjinya. Tingkat kemampuan dan kredibilitas pembeli berbeda-beda, dan hal ini

berlaku bagi pembeli maupun penjualnya, penyewa dan yang menyewakan, dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi tersebut.

7. Tingkat harga kemungkinan akan lebih murah didapatkan jika pembeli yang dapat membayar langsung karena sudah memiliki uang, dibandingkan dengan pembeli yang tidak memiliki (uang *cash*) dan ingin meminjam.
8. Adapun kasus yang ada pada orang yang menyewakan suatu barang. Penyewa mendapatkan kondisi lingkungan yang aman akan memperoleh manfaat tanpa tambahan biaya apapun. Sedangkan penyewa yang menempati kondisi yang kurang aman tidak memperoleh manfaat tanpa adanya tambahan biaya, seperti yang terjadi di desa-desa yang dikuasai oleh penindas atau pemangsa. Sebenarnya, harga (sewa) tanah normal tetapi karna ada hal lain yang menjadi faktor munculnya biaya tambahan maka harga menjadi naik.



## **BAB TIGA**

### **PRAKTIK SEWA MENYEWA TOKO SETELAH PENETAPAN DAN KESEPAKATAN HARGA BERDASARKAN KONSEP *MAŞLAĦAH MURSALAH***

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kota Banda Aceh yang merupakan ibu kota Provinsi Aceh menjadikannya sebagai pusat kota yang bertanggung jawab untuk mengadakan hubungan timbal balik, baik pada kegiatan sekorial maupun regional. Sebagai kota yang terkenal dengan pusat perekonomian dan bisnis di Aceh sehingga hal ini mendorong penduduk pendatang banyak yang menetap pada wilayah ini. Selain itu, banyaknya fasilitas penunjang yang memadai seperti perkantoran, industri, perguruan tinggi, perdagangan, dan lain sebagainya juga menjadi faktor penting terhadap pertumbuhan perekonomian di kota Banda Aceh.

Salah satu kecamatan yang mengalami perkembangan signifikan dari sisi bisnis dan investasi adalah kecamatan Kuta Alam. Secara marketing, kecamatan Kuta Alam ini sangat strategis karena posisinya terdapat di tengah-tengah wilayah kota Banda Aceh dan memiliki akses yang mudah terjangkau oleh masyarakat. Lebih spesifiknya aktivitas perdagangan yang ramai dikunjungi di kecamatan Kuta Alam ini berpusat di Peunayong.

Peunayong berasal dari kata *Peumayong* yang berarti tempat berteduh, karena pada tempo dulu daerah ini banyak ditumbuhi pohon-pohon besar yang sangat rimbun sampai ke daerah Ujong Peunayong (saat ini Gampong Lampulo) yang menjadi tempat persinggahan. Berawal dari sinilah masyarakat menjuluki kata *Peumayong* menjadi *Peunayong*. Hal ini disebabkan oleh kesalahan dalam pengejaan kata oleh sebagian besar masyarakat sehingga lebih mudah

menyebutnya *Peunayong*. Penamaan ini terus melekat dan menjadi kebiasaan bagi masyarakat setempat dan sekitarnya.<sup>1</sup>

Peunayong adalah salah satu dari 11 (sebelas) gampong yang ada dalam Kecamatan Kuta Alam, yang secara geografis letak Gampong Peunayong berbatasan dengan:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Gampong Mulia
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Krueng Aceh
3. Sebelah timur berbatasan dengan Gampong Laksana
4. Sebelah barat berbatasan dengan Krueng Aceh<sup>2</sup>

Sejak dulu Peunayong telah menjadi daerah internasional. Pada zaman Iskandar kepemimpinan Sultan Muda daerah ini dijadikan kota “spesial”. Julukan spesial karena Sultan memberikan rasa aman kepada tamu yang datang ke daerah ini, bahkan tidak jarang Sultan juga menjamu para tamu kerajaan yang datang dari Eropa maupun Tiongkok. Keberadaan Peunayong tetap dipertahankan sampai pada zaman penjajahan Belanda, dimana daerah ini sengaja di desain dan dibangun dengan konsep kampung pecinaan yang sampai saat ini masih terlihat sejumlah bangunan peninggalan tempo dulu sebagai saksi bisu kemegahan Aceh pada masa lampau.<sup>3</sup>

Sebagai basis dari etnis Tionghoa, Peunayong menjadi pusat perdagangan di Kota Banda Aceh sampai saat ini. Meskipun telah terjadi pemindahan pasar, tetapi Peunayong tetap menjadi tempat favorit yang masih ramai dikunjungi oleh pengunjung untuk membeli kebutuhan bahan pokok maupun kebutuhan sekunder. Penduduk sekitar tersebut menjadikan

---

<sup>1</sup> [www.peunayong-gp.bandaacehkota.go.id](http://www.peunayong-gp.bandaacehkota.go.id), *Sejarah Gampong Peunayong*. Diakses melalui situs: <http://peunayong-gp.bandaacehkota.go.id/sejarah/> pada tanggal 8 Agustus 2020

<sup>2</sup> [www.peunayong-gp.bandaacehkota.go.id](http://www.peunayong-gp.bandaacehkota.go.id), *Wilayah Gampong Peunayong*. Diakses melalui situs: <http://peunayong-gp.bandaacehkota.go.id/sejarah/> pada tanggal 8 Agustus 2020

<sup>3</sup> [www.peunayong-gp.bandaacehkota.go.id](http://www.peunayong-gp.bandaacehkota.go.id), *Sejarah Gampong Peunayong*. Diakses melalui situs: <http://peunayong-gp.bandaacehkota.go.id/sejarah/> pada tanggal 8 Agustus 2020.

perdagangan sebagai mata pencaharian utama mereka, maka dari itu tidak heran bahwa banyaknya petokoan di sepanjang jalan.<sup>4</sup>

Letaknya yang strategis menjadikan peunayong sebagai incaran para pebisnis untuk membangun suatu usaha yang memberikan keuntungan. Deretan pertokoan hampir sudah dipenuhi oleh pedagang. Jarang sekali terdapat toko yang tidak ditempati atau ditinggali oleh pemiliknya maupun penyewa. Berikut ini ialah data pasar dan jumlah pedagang yang sudah padat ditempati oleh pedagang.

**Tabel 1. Jumlah Pasar dan Pedagang di Peunayong**

<b>Nama Pasar</b>	<b>Jumlah Pedagang</b>
Pasar Kartini	234
Pasar Daging	17
Pasar Bumbu	10
Pasar Unggas	36
Pasar Nasabe	91
Pasar Rex	30
Pasar Ikan	86
<b>Jumlah</b>	<b>504</b>

Sumber: [data.bandacehkota.go.id](http://data.bandacehkota.go.id)

Data tersebut diambil pada tahun 2019. Namun sejak terjadinya relokasi pasar, pedagang ada yang pindah ke tempat relokasi tetapi tidak jarang juga pedagang toko yang menetap menempati pasar peunayong tersebut dengan alasan sudah menjadi tempat yang nyaman untuk berjualan dan sudah terdapat banyak pelanggan tetap, jadi jika pindah akan susah mendapatkan pelanggan kembali dan harus memulai dari awal lagi. Pedagang yang mengalami relokasi pasar, memilih untuk menetap di daerah tersebut dan berinisiatif menyewa toko lain untuk dapat melanjutkan usahanya.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*,

Toko adalah sebuah bangunan yang lazimnya mempunyai 2 fungsi utama yaitu, sebagai tempat usaha ataupun dapat digunakan sebagai tempat tinggal. Praktisnya kegunaan bangunan tersebut membuat masyarakat yang ingin berbisnis atau membuka sebuah usaha, seperti berjualan bahan pokok, pakaian jadi, alat elektronik, rumah makan, bengkel maupun berbagai jenis usaha lain yang bisa menghasilkan keuntungan dengan menempati sebuah toko. Untuk menempati bangunan disuatu lokasi yang strategis tersebut pada umumnya mereka melakukan dengan beragam cara, yaitu bisa dengan membangunnya sendiri, membeli toko yang sudah jadi, atau menyewa kepada pihak lain.

Kebanyakan dari mereka yang datang untuk membuka sebuah bisnis di Peunayong memilih menyewa toko terlebih dahulu, dikarenakan beberapa faktor yaitu<sup>5</sup>:

1. Modal yang tidak mencukupi untuk membeli sebuah bangunan
2. Mencoba terlebih dahulu prospek usaha
3. Kehidupan yang nomaden
4. Mengurangi biaya dengan modal awal yang besar
5. Proses yang lebih singkat dari pada membangun atau membeli sebuah toko.

Praktik penyewaan toko yang dilakukan oleh pihak *mu'jir* (pemilik) dan *musta'jir* (penyewa) yang ada di Peunayong ialah menggunakan akad *ijarah* yaitu dengan melakukan kesepakatan sewa menyewa antara kedua belah pihak. Biasanya jika suatu toko disewakan, maka pemilik sewa akan mengiklankan tokonya dalam bentuk tulisan di depan toko yang mencantumkan nomor telepon pemilik toko atau juga melalui media seperti koran, berita, atau media sosial lainnya. Jika melalui media maka akan dideskripsikan spesifikasi toko tersebut, seperti luas bangunan, jumlah lantai, fasilitas toko dan lokasi toko.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Misnawati, penyewa toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl Kartini, Peunayong, Banda Aceh.

Jika calon penyewa/*musta'jir* tertarik dengan toko tersebut mereka bisa langsung menghubungi *owner* toko untuk meminta kejelasan dan melihat bangunan toko tersebut. Mengenai waktu penyewaan toko dapat dilakukan dalam jangka waktu satu tahun, dua tahun atau bahkan lima tahun untuk sekali transaksi pembayaran. Namun mayoritas calon penyewa memilih untuk menyewa dalam waktu setahun dikarenakan mereka ingin mencoba usahanya terlebih dahulu dan melihat usaha tersebut berjalan dengan lancar atau tidak. Jika usahanya berjalan dengan lancar, maka mereka akan melanjutkan sewanya. Dan sebaliknya jika usaha yang dijalankan gulung tikar atau tidak mengalami kemajuan, maka penyewaan tidak dilanjutkan lagi. Adapun faktor lainnya ialah keterbatasan biaya atau modal yang dimiliki jika harus membayar 2 sampai 5 tahun sekaligus dalam satu waktu.<sup>6</sup>

Ketentuan waktu ini ditetapkan oleh pemilik toko. Beberapa pemilik toko menawarkan tokonya untuk jangka waktu yang lebih lama dengan alasan agar mendapatkan uang lebih banyak dan tokonya tidak mengalami kekosongan di setiap tahunnya yang membuat pemilik toko harus membuat iklan kembali dan menunggu lama untuk mendapatkan penyewa baru jika sewaktu-waktu penyewa mengakhiri sewanya. Tetapi mayoritas penyewaan toko berkisar antara 1 tahun hingga 2 tahun, jika masanya telah habis penyewa bisa melanjutkan kembali perjanjian sewanya sesuai dengan kesepakatan kedua pelah pihak.<sup>7</sup>

Setelah menemukan lokasi, kondisi bangunan toko dan waktu penyewaan yang cocok, calon penyewa melakukan negosiasi harga dengan pemilik sewa. Jika harga telah disepakati, mereka melakukan perjanjian lisan terlebih dahulu bahwa pihak *musta'jir* ini akan menyewa toko milik pihak *muajir*. Dalam sewa menyewa penerapan sistem panjar atau '*urbûn* tergantung kepada penetapan dari pemilik toko. Ada yang menerapkan sistem ini ada juga

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Syahril, penyewa toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl Sisingamangaraja, Peunayong, Banda Aceh.

<sup>7</sup> *Ibid.*,

yang tidak menerapkannya. Jika diterapkannya sistem panjar, calon penyewa wajib menyerahkan uang panjar. Dan jika calon penyewa ini membatalkan sewanya, maka uang tersebut hangus atau tidak dikembalikan.<sup>8</sup> Hal ini dijadikan sebagai konsekuensi karena calon penyewa tidak menempati janjinya dan itu sesuai dengan kesepakatan awal yang terjadi antara kedua belah pihak.

Setelah perjanjian lisan dilaksanakan, pihak pemilik toko membuat surat perjanjian sewa di hadapan notaris agar dapat mempunyai kekuatan hukum dan bisa menjadi bukti jika sewaktu-waktu terjadi penyimpangan dalam masa sewa menyewa. Pada surat perjanjian penyewaan tersebut berisi harga sewa, waktu mulai penyewaan sampai dengan berakhirnya masa sewa, syarat-syarat serta hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Namun seringkali perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat hanya menggunakan kuitansi yang berisi harga sewa dan tanggal mulai sewa sampai selesai masa penyewaan, tanpa menyebutkan syarat-syarat serta hak dan kewajiban dari kedua belah pihak.<sup>9</sup> Bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa, pihak penyewa juga menyerahkan uang tunai untuk tanda jadi penyewaan toko. Setelah itu toko bisa langsung berpindah hak kepemilikan sementara atau beralih manfaat dari pihak *muajir* kepada pihak *mustajir*.

## **B. Penetapan Harga Sewa Toko di Peunayong Kecamatan Kuta Alam**

Berkaitan dengan penentuan *ujrah* atau harga sewa, hukum Islam tidak memberikan ketentuan yang rinci secara tekstual, baik dalam Alquran maupun sunah. Namun, *jumhur* ulama sepakat bahwa penetapan harga adalah kebijakan yang tidak dianjurkan oleh ajaran Islam jika keadaan dalam situasi normal. Ibnu Qudamah mengajukan dua argumentasi mengenai hal ini, yaitu: *Pertama*, Rasulullah saw. tidak pernah menetapkan harga walaupun penduduk

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Wawancara dengan Misnawati, penyewa toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl Kartini, Peunayong, Banda Aceh.

menginginkannya. Jika penetapan harga ini dibolehkan, maka Rasulullah Saw. akan melaksanakannya. *Kedua*, menetapkan harga adalah ketidakadilan (*zulm*) yang dilarang.<sup>10</sup>

Regulasi harga yang tidak tepat akan mendistorsi harga sehingga akan menciptakan ketidakadilan. Regulasi harga diperkenankan pada kondisi-kondisi tertentu dengan tetap berpegang pada prinsip keadilan.<sup>11</sup> Hal tersebut juga berlaku sama dalam menetapkan transaksi sewa menyewa, yaitu ditentukan oleh mekanisme pasar itu sendiri. Pemerintah tidak berhak ikut campur dalam penetapan harga sewa, selama masih dalam keadaan yang sewajarnya.

Dalam melakukan penyewaan sebuah bangunan, rumah, maupun toko faktor harga memegang peranan penting untuk kelangsungan sebuah transaksi. Jika harga terlampaui tinggi, maka penyewa akan sulit untuk mencapai *deal* dan sebaliknya jika harga terlalu rendah akan merugikan bagi pebisnis atau penyewa properti. Saat menentukan harga sewa, sebagai pemilik juga harus memikirkan sisi dari penyewa dan harga pasar, sehingga bisa saling menguntungkan antara pihak penyewa dan pemilik sewa.

Penetapan harga sewa toko yang dilakukan di Peunayong merupakan bentuk kesepakatan negosiasi atau tawar menawar yang dilakukan antara calon penyewa dan pemilik sewa. Sebelum kesepakatan tersebut terjadi dalam akad perjanjian, pemilik sewa terlebih dahulu menetapkan harga sewa terhadap toko miliknya. Menurut pemilik sewa, harga suatu bangunan toko dengan toko lainnya berbeda. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor penentu yaitu, luas bangunan toko dan juga jumlah lantai yang ada pada bangunan tersebut.<sup>12</sup> Banyaknya jumlah lantai pada suatu bangunan membuat harga sewa menjadi

---

<sup>10</sup> Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) hlm. 337.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 335.

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bahagia, pemilik sewa ruko, pada tanggal 15 Juni 2019, di Jl WR Supratman, Peunayong, Banda Aceh.

tinggi sedangkan jumlah lantai yang lebih sedikit maka harga toko semakin murah.

Selanjutnya, harga sewa toko ditentukan oleh kondisi bangunan, kondisi bangunan yang masih bagus dan layak ditempati mempunyai nilai yang lebih tinggi, namun jika kondisi bangunan tersebut mengalami kerusakan dan memerlukan renovasi kembali maka nilai harga dari bangunan tersebut menjadi turun. Pertanggung jawaban terhadap renovasi kerusakan toko ditentukan berdasarkan kesepakatan dari pemilik dan penyewa. Namun pada dasarnya biaya renovasi ditanggung oleh pemilik toko. Renovasi tersebut berfokus hanya pada kerusakan toko seperti genteng yang bocor, pintu yang rusak dan hal-hal lain yang berkaitan dengan kerusakan. Sedangkan mengenai penambahan keindahan toko atau penambahan fungsi dari toko tersebut, biasanya ditanggung oleh pihak penyewa. Keindahan yang dimaksud disini ialah penambahan dekorasi toko ataupun menambah ruangan dalam toko tersebut.<sup>13</sup>

Hal yang paling menentukan untuk penetapan harga sebuah toko adalah lokasi yang strategis.<sup>14</sup> Lokasi menjadi poin utama dikarenakan hal tersebut menentukan usaha atau bisnis yang akan dibangun oleh penyewa berjalan lancar ataupun tidak. Lokasi yang strategis akan memudahkan akses pengunjung untuk membeli sesuatu yang dibutukannya. Dengan menempati toko yang letaknya strategis ini menjadi keuntungan tersendiri untuk para pelaku usaha disebabkan banyaknya masyarakat yang langsung mengetahui tempat usahanya. Hal ini karena bangunan tersebut sering dilalui oleh keramaian dan juga aksesnya yang terjangkau untuk dikunjungi.

Toko yang letaknya berada di pusat keramaian mempunyai harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan toko yang letaknya berada jauh dari akses jalan dan fasilitas umum. Di sisi lain lahan parkir juga menjadi penentu harga, misalnya letak toko yang memudahkan pengunjung berhenti untuk memarkirkan

---

<sup>13</sup> *Ibid.*,

<sup>14</sup> *Ibid.*,

kendaraannya, karena keterbatasan area parkir menyebabkan lalu lintas menjadi tidak beraturan dan membuat pengunjung enggan berhenti di toko tersebut.<sup>15</sup> Letak toko yang tidak memudahkan pengunjung untuk memberhentikan kendaraannya, cenderung lebih murah dari toko yang mempunyai area parkir yang luas dan memudahkan pengunjung untuk berhenti. Dan hal tersebut akan mempengaruhi omzet penjualan yang mereka rintis.

Pemilik sewa dalam menentukan harga sewa juga melihat harga pasar, yaitu dengan membandingkan harga sewa toko yang sama dengan tipe toko miliknya. Sehingga harga sewa yang ditetapkan tidak terlalu tinggi atau rendah dari harga yang berlaku, hal ini dilakukan agar uang sewa bisa segera didapatkan dan toko tidak kosong terlalu lama. Karena jika harga sewa terlalu tinggi maka calon penyewa akan memikirkan berulang kali untuk menyewa toko tersebut ataupun pihak yang ingin melanjutkan sewa juga mempertimbangkan kembali untuk melanjutkan sewanya ataupun tidak.<sup>16</sup> Karena kodratnya penyewa akan memilih toko yang lebih murah untuk ditempati agar bisa mendapatkan keuntungan yang lebih banyak.

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan kepada pemilik toko. Harga sewa toko yang berlaku di Peunayong tergolong cukup tinggi yaitu berkisar dari Rp. 30.000.000,- sampai Rp. 80.000.000,- per tahunnya. Untuk bangunan toko 2 lantai harga berkisar antara Rp. 30.000.000,- sampai dengan Rp.50.000.000,-. Sedangkan untuk bangunan 3 lantai berkisar antara Rp. 60.000.000,- sampai Rp. 80.000.000,- per tahunnya.<sup>17</sup> Hal ini juga tergantung dari penetapan-penetapan harga yang telah dijelaskan sebelumnya. Rata-rata toko yang berada di jalan T. Panglima Polem disewakan dengan harga Rp.80.000.000,- per tahunnya. Hal ini dikarenakan letaknya yang sangat strategis dan berada di badan jalan, yang membuat harga sewa tersebut sangat tinggi. Adapun toko yang berada dalam

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Wawancara dengan Edi Munawar, pemilik toko, pada tanggal 15 Juni 2019, di Jl Ahmad Yani, Peunayong, Banda Aceh.

pasar Peunayong, seperti di jalan Sisingamangaraja, jalan Kartini, dan jalan T. Daudsyah berkisar antara harga Rp. 40.000.000,- sampai Rp. 50.000.000,- untuk bangunan 2 lantai. Tetapi harga tersebut juga ditentukan oleh kondisi toko serta fasilitas yang ada dalam toko tersebut, seperti adanya PDAM, jumlah kamar mandi, jumlah kamar tidur serta yang terpenting ialah luas bangunan.<sup>18</sup>

Dari beberapa uraian diatas yang menjadi penetapan suatu harga sewa terbentuk atas kesepakatan antara kedua belah pihak yang berakad. Pemilik sewa terlebih dahulu menentukan harga untuk sebuah toko yang disewakannya. Ada beberapa faktor penentu dari harga sewa toko di Peunayong yaitu, luas bangunan toko, jumlah lantai yang ada, kelayakan kondisi bangunan, lokasi yang strategis, yaitu memiliki akses jalan yang mudah dicapai dengan failitas umum, lahan parkir yang luas sehingga memudahkan pengguna jalan untuk berhenti, harga pasar serta permintaan dan penawaran. Jadi penetapan harga sewa di Peunayong ini bergantung pada lokasi, kondisi suatu bangunan serta mengikuti mekanisme yang terjadi di pasar dan lingkungan sekitar.

### **C. Faktor yang Menyebabkan terjadinya Perubahan Harga Sewa Menyewa setelah Penetapan dan Kesepakatan**

Padatnya pertokoan di Kecamatan Kuta Alam khususnya di daerah Peunayong yang dianggap sebagai lokasi strategis dan cocok untuk membuka sebuah usaha menjadi incaran para pebisnis yang ingin memulai bisnisnya ataupun mengembangkan usaha yang telah dirintis. Lahan yang terbatas serta penuhnya toko yang telah dihuni oleh para pedagang membuat harga toko di daerah ini sangatlah tinggi. Hal ini menimbulkan persoalan-persoalan yang dialami oleh pihak penyewa maupun calon penyewa. Seperti halnya beberapa kasus terjadinya penyimpangan pada transaksi sewa menyewa di kalangan masyarakat Peunayong Kecamatan Kuta Alam.

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Ridwan, pemilik toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl T. Daudsyah, Peunayong, Banda Aceh.

Pada awalnya calon penyewa menghubungi pihak pemilik toko untuk menanyakan kejelasan toko yang disewakannya tersebut dengan melihat kondisi toko secara langsung. Calon penyewa merasa tertarik terhadap toko tersebut, lalu melakukan proses tawar menawar dan negosiasi mengenai harga yang ditetapkan sebelumnya, tercapailah kesepakatan harga sewa antara kedua belah pihak seharga Rp. 35.000.000,-/tahun. Pihak penyewa dan pemilik sewa telah membuat kesepakatan harga serta jangka waktu penyewaan. Namun proses pelunasan belum dilakukan karena belum sampai waktu penyewaan, sedangkan perjanjian secara lisan sudah terbentuk. Ketika pihak penyewa ingin melakukan pelunasan sewa, pemilik sewa mengatakan bahwa harga sewa naik menjadi Rp. 40.000.000,- /tahun.<sup>19</sup> Di beberapa toko pemilik bisa melakukan perubahan harga hingga 5 juta sampai 10 juta/tahunnya dari harga awal yang ditetapkan. Hal ini tidak jarang membuat perdebatan antara penyewa dan pemilik sewa, yang merasa dipermainkan karena harga sewa berubah tanpa pemberitahuan sebelumnya.<sup>20</sup> Namun pemilik sewa menyangkal dan menyatakan bahwa perjanjian belum dibuat secara tertulis, sehingga ia memiliki hak untuk menaikkan dan menurunkan harga sewa.<sup>21</sup>

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan bahwa perubahan harga sepihak ini terjadi dikarenakan adanya penawaran yang lebih tinggi dari pihak kedua yang menginginkan toko tersebut. Calon penyewa kedua yang ingin mendapatkan toko tersebut bernegosiasi kepada pemilik sewa dan menyanggupi menyewa toko dengan harga yang lebih tinggi dari pihak pertama, asalkan pemilik bersedia menyewakan tokonya tersebut. Karena ingin mendapatkan keuntungan lebih pemilik menaikkan harga kepada calon penyewa pertama, jika calon penyewa pertama setuju dengan harga tersebut sewa bisa

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Sapriallah, penyewa toko, pada tanggal 15 Juni 2019, Jl. Ahmad Yani, Peunayong, Banda Aceh.

<sup>20</sup> Wawancara dengan Zulfan, penyewa toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, Jl. Kartini, Peunayong, Banda Aceh.

<sup>21</sup> Wawancara dengan Edi Munawar, pemilik toko, pada tanggal 15 Juni 2019, di Jl. Ahmad Yani, Peunayong, Banda Aceh.

dilanjutkan, jika tidak maka sewa akan dibatalkan serta toko akan diberikan kepada pihak kedua.<sup>22</sup>

Biasanya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan oleh pihak pemilik dan penyewa dianggap sudah *deal*. Karena pelaksanaan pembayaran sewa yang ditetapkan oleh pemilik harus secara tunai. Berdasarkan wawancara dengan pihak penyewa, alasan calon penyewa tidak melunasi segera uang sewa tersebut antara lain disebabkan pihak penyewa tidak membawa uang secara langsung, pihak penyewa tidak mempunyai cukup uang sehingga harus meminjam kepada pihak lain terlebih dahulu, atau pihak penyewa menunggu toko tersebut selesai direnovasi baru dilunasi semua uang sewanya.<sup>23</sup> Tetapi karena perjanjiannya yang dimulai secara lisan, menyebabkan kurangnya bukti yang kuat untuk menuntut pihak pemilik yang melakukan spekulasi harga atau melakukan perubahan harga secara sepihak serta harga yang dinaikkan juga terlalu tinggi sebesar 5 sampai 10 juta per tahunnya.

Adapun permasalahan lainnya terjadi ketika pihak penyewa yang ingin melanjutkan sewanya kembali, memberikan informasi kepada pihak pemilik bahwa ia ingin menyewa kembali toko tersebut. Berdasarkan pengakuan dari pemilik toko harga sewa masih tetap seperti tahun lalu. Pihak penyewa sudah memberikan uang panjar toko sebagai tanda jadi ingin melanjutkan penyewaan. Namun belum melakukan pelunasan karena masa sewa belum berakhir. Setelah masa sewa berakhir pihak penyewa mendatangi pemilik toko untuk dibuat perjanjian sewa menyewa kembali. Namun tanpa adanya perundingan dari penyewa, pemilik mengatakan harga sewa tersebut naik, dikarenakan kenaikan permintaan. Penyebab utama kenaikan tersebut ialah persaingan usaha di lingkungan tersebut. Dikarenakan usaha yang dirintis oleh penyewa itu sangat

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Zulfan, penyewa Toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, Jl. Kartini, Peunayong, Banda Aceh.

<sup>23</sup> Wawancara dengan Syahril, Penyewa Toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl Sisingamangaraja, Peunayong, Banda Aceh.

maju, kemudian ada pihak yang menginginkan toko tersebut untuk disewakan kepadanya dengan harga tinggi melebihi harga yang disewakan kepada pihak pertama. Lalu pemilik toko ini merasa tertarik dengan tawaran tersebut dan menaikkan harga sewa tokonya. Terjadi perdebatan antara penyewa dan pemilik toko tersebut dikarenakan ia sudah membayar panjar dan perjanjian sudah disepakati sebelumnya. Namun tidak ada bukti tertulis mengenai harga sewa awal yang telah disepakati yang menyebabkan kurangnya keabsahan di mata hukum. Penyewa yang sudah merasa cocok tinggal di toko tersebut memilih untuk membayarnya sesuai yang ditentukan oleh pihak pemilik sewa.<sup>24</sup> Namun ada juga yang memilih pindah dari toko tersebut karena harga toko yang sangat mahal, sehingga penyewa tidak mampu untuk membayarnya.<sup>25</sup>

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang terjadi diatas, penulis menyimpulkan ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan yaitu:

1. Adanya penawaran yang lebih tinggi dari pihak lain yang mempengaruhi penyewa dalam menaikkan harganya.
2. Letak yang strategis dan lahan yang terbatas membuat pebisnis bersaing untuk menyewa toko di Peunayong.
3. Persaingan usaha dagang yang membuat seseorang rela untuk membayar lebih untuk menjatuhkan pihak lain.
4. Permintaan toko yang semakin meningkat seiring berjalannya waktu dikarenakan pertumbuhan penduduk semakin cepat.
5. Pemilik toko ingin merenovasi tokonya, maka dari itu ia menaikkan harga sewa kepada pihak penyewa.

---

<sup>24</sup> Wawancara dengan Fauzi, penyewa toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl.Sri Ratu Safiatuddin, Peunayong, Banda Aceh.

<sup>25</sup> Wawancara dengan Mizwar, penyewa toko, pada tanggal 4 Agustus 2020, di Jl. Sisingamangaraja, Peunayong, Banda Aceh.

#### **D. Perubahan Harga setelah Penetapan dan Kesepakatan berdasarkan Konsep *Maṣlahah Mursalah***

Hubungan manusia yang satu dengan manusia yang lain sudah diatur dalam Islam di bidang muamalah. Dalam bidang ini banyak transaksi yang dapat dipergunakan oleh manusia untuk mencapai kemashlahatan diri sendiri dan kemashlahatan umum. Salah satu bentuk transaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah *ijārah*, karena tidak semua orang mempunyai hak milik atas sesuatu objek seperti bangunan, sehingga mereka melakukan akad sewa menyewa antara pemilik bangunan dengan pihak yang memerlukan tempat untuk disewa. Penyewaan suatu bangunan ini disertai dengan *ujrah* yang diberikan kepada pemilik sewa sebagai kompensasi atas penggunaan manfaat yang telah digunakan. Atas dasar itulah Islam membolehkan praktik *ijārah*, karena adanya unsur tolong menolong antara sesama.<sup>26</sup>

Perjanjian *ijārah* yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus memenuhi syarat sahnya akad yang telah ditentukan dalam Islam. Para pihak yang melakukan akad sewa menyewa telah cakap hukum dan saling ridha antara kedua belah pihak. Adapun objek sewa haruslah memiliki manfaat yang telah dihalalkan oleh syariat seperti rumah, toko, kendaraan, alat untuk bekerja dan lain sebagainya. Mengenai jangka waktu dan penetapan harga sewa harus diketahui terlebih dahulu, harga harus jelas dan diketahui jumlahnya pada saat melakukan transaksi sewa menyewa. Fatwa ulama menjelaskan bahwa harga sewa yang tidak ditentukan di muka melainkan ditentukan setelah manfaat dinikmati, maka sewa untuk manfaat yang sama harus dibayar.<sup>27</sup> Kejelasan tentang harga sewa diperlukan untuk menghilangkan perselisihan antara kedua belah pihak. Penentuan sewa ini boleh didasarkan kepada *urf* atau adat kebiasaan.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah (Jakarta: Rajawali pers, 2014)*, hlm. 113.

<sup>27</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm 139.

<sup>28</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah (Jakarta: Amzah, 2017)*, hlm 326.

Perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan yang ditemukan dalam praktik sewa menyewa di Peunayong menimbulkan kesulitan bagi calon penyewa atau pihak yang ingin melanjutkan sewanya karena tidak adanya kepastian harga dan menimbulkan spekulasi terhadap harga sewa, dimana pemilik sewa tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan awal. Pada mulanya penyewa dan pemberi sewa telah melakukan kesepakatan transaksi secara lisan. *Mu'jir* menawarkan harga sewa yang lumrah, namun dikarenakan adanya pihak ketiga yang menawar toko tersebut dengan harga tinggi, maka *mu'jir* menaikkan harga sewa kepada penyewa pertama untuk mendapatkan keuntungan yang lebih. Jika penyewa pertama menyetujui perubahan harga sewa yang mengalami kenaikan sekitar 5- 10 juta, maka sewa menyewa dilanjutkan. Apabila *musta'jir* merasa keberatan, maka pemilik akan membatalkan transaksi dan melanjutkan dengan penyewa yang lain.

Ditinjau dari segi hukum Islam menawar diatas tawaran orang termasuk kedalam larangan *ba'i ba'adh 'ala ba'ad*, praktik ini dilakukan dengan melakukan lonjakan atau penurunan harga, di mana kedua belah pihak yang terlibat tawar-menawar masih melakukan *dealing*, atau baru akan menyelesaikan penetapan harga. Rasulullah melarang praktik tersebut, karena akan merugikan salah satu pihak dan menimbulkan kenaikan harga.<sup>29</sup> Rasulullah saw bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: لَا يَبِيعَنَّ حَا ضِرٌّ لِبَادٍ، وَلَا تَنَا جَشُوعًا، وَلَا يُسَا وَمِ الرَّجُلِ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ، وَلَا يَخْطُبُ عَلَى خِطْبَةِ أَخِيهِ، وَلَا تَسْأَلُ الْمَرْأَةُ طَلَاقَ أُخْتِهَا لِتَكْتَفِيَ مَا فِي إِنْهَا، وَلِتُنْكَحَ، فَإِنَّهَا مَا كَتَبَ اللَّهُ لَهَا. (رواه متفق عليه)

Dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda, “Orang Kota tidak boleh menjual barang dagangan orang desa; dan janganlah kalian saling melakukan *An-Najs*; janganlah seseorang meninggikan harga setelah saudaranya menetapkan harga jual; seseorang tidak boleh melamar perempuan yang dilamar saudaranya dan seorang wanita tidak boleh menuntut perceraian saudaranya agar ia dapat menumpahkan sesuatu yang terdapat dalam wadah saudaranya

<sup>29</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 18.

(mendapat bagian dari *nafaqah* dan kebaikan) dan supaya ia dinikahi, karena baginya sesuatu yang telah Allah tetapkan. (HR. Muttafaq'alah)<sup>30</sup>

Dalam penggalan hadis ini dijelaskan bahwa adanya larangan untuk menambahkan harga setelah kedua belah pihak melakukan kesepakatan atau ketetapan harga. Menambahkan harga yang dimaksud disini ialah untuk merusak transaksi yang telah disepakati dengan tujuan mendapatkan manfaat bagi dirinya sendiri dan mendatangkan kemudhartan bagi orang lain. Adapun hadis lain yang berkaitan dengan hal tersebut ialah:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ عُمَرَ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: لَا يَبِيعُ بَعْضُكُمْ عَلَى يَبِيعِ أُخِيهِ. (رواه لبخاري و مسلم)

Hadis Abdullah bin Umar r.a bahwa Rasulullah saw bersabda: “Janganlah sebagian dari kalian membeli barang yang dibeli (sedang ditawar) oleh saudaranya. (HR. Bukhari dan Muslim)<sup>31</sup>

Meskipun hadis ini membicarakan masalah jual beli, namun karena *ijārah* merupakan salah satu jenis jual beli maka ketentuan yang ada dalam hadis tersebut berlaku juga untuk akad *ijārah*.<sup>32</sup> Dalam kedua hadis tersebut menjelaskan bahwa adanya larangan merusak transaksi sesama saudara muslim dan menawar untuk keuntungan pribadinya meskipun transaksi tersebut masih dalam tenggang *khiyār*. Karena hal tersebut menimbulkan mudharat dan kerusakan bagi kaum muslim lainnya. Hal inilah yang terjadi dalam praktik sewa menyewa di Peunayong Kecamatan Kuta Alam.

Perubahan harga dalam sewa menyewa bukanlah masalah yang krusial akan tetapi, yang menjadi masalahnya dikarenakan tindak tanduk *mu'jir* yang tidak konsisten terhadap penetapan harga yang diberikan kepada penyewa yang sudah melakukan secara lisan baik yang sudah menyewa dengan memberikan

<sup>30</sup> Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Nasa'i* 3 no. 4514, alih bahasa Kamaluddin Sa'diyatul Haramain (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009) hlm. 346

<sup>31</sup> Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Sahih Bukhari Muslim* no. 627, alih bahasa Wasatiyyah Center for Literacy Paguyuban Alumni Al- Azhar Mesir (PAAM) Jawa Barat (Bandung: PT Cordoba Internasional Indonesia, 2018) hlm. 665.

<sup>32</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, cet.2 (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 337.

panjar maupun dengan penyewa sudah perjanjian awal namun belum memberikan panjar atau belum melunasi uang sewa. Sehingga menyebabkan kesenjangan dalam hubungan antara pihak penyewa dan calon penyewa. Meskipun terkadang penyewa harus menerima karena usaha yang dijalankan di toko tersebut sudah mengalami kemajuan dan bagi calon penyewa yang ingin merintis usaha di Peunayong, kadangkala harus menerima ketetapan harga sewa toko tersebut dikarenakan lokasi Peunayong merupakan lokasi yang strategis untuk menjalankan usaha. Namun tidak jarang juga calon penyewa atau penyewa yang memilih untuk menyewa ditempat lain. Dikarenakan belum adanya perjanjian tertulis sehingga tidak adanya bukti konkrit yang apabila terjadi masalah dapat diselesaikan secara hukum. Adapun alasan lain dikarenakan tidak cukupnya finansial dari calon penyewa atau penyewa untuk menyewa dengan harga yang sangat tinggi dari estimasi penyewaan toko yang sudah ditetapkannya.

Dari yang penulis kritisi dari permasalahan diatas bahwasanya transaksi sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pemilik sewa dengan menaikkan harga sepihak setelah kesepakatan karena adanya penawaran harga yang lebih tinggi adalah hal yang lazim dilakukan karena mereka belum mengerti mengenai konsep muamalah yang sesuai dengan syariat Islam, yaitu semua konsep muamalah harus dengan mempertimbangkan *maṣlahah mursalah* didalamnya. Sehingga harus memperhatikan kemanfaatan yang didapat oleh kedua belah pihak dan menolak hal yang menimbulkan kerusakan bagi kedua belah pihak yang bertransaksi. Namun mereka hanya berfokus terhadap besarnya orientasi keuntungan yang didapatkan, hal tersebut terjadi karena tidak semua paham dan menerapkan prinsip-prinsip muamalah pada saat transaksi sewa-menyewa secara kaffah.

Sewa menyewa haruslah sesuai dengan kesepakatan, namun apabila kesepakatan tersebut memberatkan bagi salah satu pihak, maka kemaslahatan dalam transaksi tersebut tidak tercapai. Salah satu aspek penetapan hukum yang

dilihat dari segi kemaslahatan ialah *maṣlaḥah mursalah*. Disebut sebagai suatu *maṣlaḥah*, karena hukum yang ditetapkan berdasarkan *maṣlaḥah* dapat menolak atau menghindarkan dari kemudharatan atau kerusakan. Sebaliknya akan menarik manfaat atau mendatangkan kemashlahatan. Dan diartikan sebagai *mursalah* karena terlepas atau bebas dari keterangan yang menunjukkan boleh atau tidak bolehnya dilakukan.<sup>33</sup> Dengan demikian *maṣlaḥah mursalah* adalah sesuatu yang mencegah timbulnya kemudharatan atau kerusakan dan dapat menarik kemashlahatan, yang tidak ada ketentuan hukumnya dari nash syara' baik yang mengakui atau menolaknya serta sejalan dengan maksud dan tujuan syara' dalam mensyariatkan hukum.<sup>34</sup>

Syariat Islam berusaha keras mencegah terjadinya perbuatan yang mendatangkan kemudharatan dan tindakan yang merugikan orang lain. Bila itu telah menjadi kenyataan, maka Islam berkewajiban menghapusnya, karena berdasarkan kaidah fiqihiyah:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

"Tidak boleh ada mudharat dan tidak boleh mendatangkan mudharat"<sup>35</sup>

Berdasarkan kaidah tersebut para ulama fiqh merinci pengertian kaidah diatas menjadi beberapa cabang. Beberapa diantaranya: kemudharatan harus dihapus, kemudharatan tidak boleh dihapus dengan kemudharatan, untuk menangkal kemudharatan umum dapat ditenggang terjadinya kemudharatan khusus, yakni menenggang terjadinya kemudharatan kecil untuk mencegah terjadinya kemudharatan yang lebih besar.<sup>36</sup> Dicermati dari adanya perubahan harga yang dilakukan secara sepihak oleh *mu'jir*, terdapat hal-hal yang akan menimbulkan kemudharatan atau kerusakan antara kedua belah pihak dan lingkungan sekitarnya berupa:

<sup>33</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, cet. 7 (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 377

<sup>34</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, cet. 5 (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 356.

<sup>35</sup> Yusuf Al-Qardhawi, *Fatwa-fatwa Mutakhir*, cet 2, alih bahasa Al-Hamid Al-Husaini (Jakarta: Yayasan Al-Hamidy, 1995), hlm 737.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 738.

1. Menimbulkan hubungan yang tidak baik antara pemilik dan penyewa.
2. Memberatkan pihak penyewa yang ingin melanjutkan sewanya.
3. Pembatalan dan kenaikan harga tersebut secara tidak langsung berdampak terhadap ketidakpastian pihak penyewa untuk menyewa atau melanjutkan sewanya.
4. Penyewa yang meninggalkan usaha yang telah dirintisnya dari tempat sebelumnya, harus membangun usahanya dari awal yang tidak mudah untuk mencari pelanggan kembali.
5. Kesulitan bagi penyewa atas kehilangan toko yang disewanya, karena memindahkan barang-barangnya ketempat lain yang membutuhkan waktu yang lama untuk mencari toko yang cocok.
6. Menimbulkan tindakan melambungnya harga sewa yang sangat tinggi.
7. Memberikan dampak yang tidak baik bagi pemilik sewa lainnya.

Berdasarkan *maṣlahah mursalah* yang telah dijelaskan diatas, yaitu menolak hal-hal yang menimbulkan kemudharatan dan kerusakan maka perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan yang terjadi di Peunayong Kecamatan Kuta Alam tidak sesuai dengan tujuan syara' yaitu adanya kemaslahatan bagi setiap transaksi muamalah. Namun transaksi tersebut justru menimbulkan dilema bagi calon penyewa dan penyewa yang ingin melanjutkan sewanya dari akibat kenaikan harga disebabkan oleh permintaan yang lebih tinggi dari pihak lain dan menimbulkan ketidakpastian harga serta secara tidak langsung dapat mengakibatkan adanya hubungan yang tidak baik antara pihak penyewa dan pemilik sewa. Seperti sikap saling benci, iri (hasad) dan saling menimbulkan pembicaraan yang tidak baik antara keduanya. Tidak ada kemanfaatan yang bisa diambil dari perubahan harga tersebut tetapi justru menimbulkan kemudharatan-kemudharatan seperti yang telah diuraikan diatas.

Untuk menghilangkan kemudharatan tersebut maka perubahan harga yang dilakukan oleh pemilik sewa sebaiknya dihindarkan demi tercapainya kemaslahatan dalam sebuah transaksi. Dengan menolak perubahan harga setelah

penetapan dan kesepakatan maka bisa mendatangkan kemashlahatan yaitu melindungi hak-hak bagi calon penyewa dan penyewa sehingga pemilik sewa tidak seenaknya mempermainkan harga ketika ada permintaan yang lebih tinggi.

Berdasarkan nilai kadar maslahat-masfsadat yang terjadi dalam perubahan harga di Peunayong ini. Bila ditinjau berdasarkan peringkat *maqāsid syarī'ah*, tergolong ke peringkat *al-hājiyyah* (sekunder). Hal ini dikarenakan perjanjian yang dibuat masih dalam bentuk lisan, sehingga kerusakan yang dialami oleh calon penyewa dan pihak penyewa tidak mendatangkan kerugian secara keseluruhan karena ada pihak yang belum melunaskan harga sewanya sedangkan pihak yang sudah membayar panjar, uang panjar tersebut akan dikembalikan jika penyewa tidak melanjutkan kembali sewanya. Namun pengaruhnya akan menyebabkan terjadinya kenaikan harga sewa yang sangat tinggi secara tidak pasti. Dan hal tersebut harus dihindarkan karena Islam sangat tidak menoleransi semua tindakan yang menyebabkan melambungny harga-harga secara zalim.<sup>37</sup>

Dari uraian-uraian diatas perubahan harga karena permintaan dan penawaran yang tidak menimbulkan kezaliman tidak dilarang dalam Islam. Namun karena adanya unsur lain atau spekulasi harga karena adanya pihak ketiga yang melakukan penawaran yang lebih tinggi. Dan hal ini telah dilarang berdasarkan hadis nabi saw yaitu, tidak boleh melakukan tawaran diatas tawaran orang lain. Dan berdasarkan konsep *maṣlahah mursalah* hal yang menimbulkan kemafshadatan harus ditinggalkan yaitu seperti melakukan perubahan harga secara sepihak yang mengakibatkan rusaknya akad sewa menyewa, melambungny harga serta menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak. Karena Islam sangat memperhatikan kemashlahatan dalam melakukan transaksi muamalah, sehingga sedikit apapun hal yang menimbulkan kerusakan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus dihindarkan.

---

<sup>37</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah...*, hlm. 16.

## **BAB EMPAT PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian tentang analisis perubahan harga dalam sewa menyewa setelah penetapan dan kesepakatan dalam perspektif *masalah mursalah*, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penetapan harga sewa toko yang dilakukan di Peunayong merupakan bentuk kesepakatan negosiasi atau tawar menawar yang dilakukan antara calon penyewa dan pemilik sewa. Sebelum kesepakatan tersebut terjadi dalam akad perjanjian, pemilik sewa terlebih dahulu menetapkan harga sewa terhadap toko miliknya. Harga suatu bangunan toko dengan toko lainnya berbeda. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor penentu yaitu luas bangunan toko, jumlah lantai yang ada, kelayakan kondisi bangunan, lokasi yang strategis, yaitu memiliki akses jalan yang mudah dicapai dengan fasilitas umum, lahan parkir yang luas sehingga memudahkan pengguna jalan untuk berhenti, harga pasar serta permintaan dan penawaran.
2. Perubahan harga sewa menyewa setelah penetapan dan kesepakatan yang terjadi di Peunayong, Kecamatan Kuta Alam dilatarbelakangi oleh beberapa hal yaitu, adanya penawaran yang lebih tinggi dari pihak lain yang mempengaruhi penyewa dalam menaikkan harganya, letak yang strategis dan lahan yang terbatas membuat pebisnis bersaing untuk menyewa toko di Peunayong, persaingan usaha dagang yang membuat seseorang rela untuk membayar lebih untuk menjatuhkan pihak lain, permintaan toko yang semakin meningkat seiring berjalannya waktu dikarenakan pertumbuhan penduduk semakin cepat, pemilik toko ingin merenovasi tokonya, maka dari itu ia menaikkan harga sewa kepada pihak penyewa. Selain itu dikarenakan kurangnya pemahaman mengenai

konsep muamalah yang sebenarnya sehingga menimbulkan berbagai faktor yang menyebabkan perubahan harga setelah kesepakatan.

3. Berdasarkan *maṣlaḥah mursalah* perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan yang terjadi di Peunayong Kecamatan Kuta Alam tidak sesuai dengan tujuan syara' yaitu adanya kemaslahatan bagi setiap transaksi muamalah. Namun transaksi tersebut justru menimbulkan dilema bagi calon penyewa dan penyewa yang ingin melanjutkan sewanya dari akibat kenaikan harga disebabkan oleh permintaan yang lebih tinggi dari pihak lain dan menimbulkan ketidakpastian harga serta secara tidak langsung dapat mengakibatkan adanya hubungan yang tidak baik antara pihak penyewa dan pemilik sewa. Seperti sikap saling benci, iri (hasad) dan saling menimbulkan pembicaraan yang tidak baik antara keduanya. Tidak ada kemanfaatan yang bisa diambil dari perubahan harga tersebut tetapi justru menimbulkan kemudharatan-kemudharatan. Untuk menghilangkan kemudharatan tersebut maka perubahan harga yang dilakukan oleh pemilik sewa sebaiknya dihindarkan demi tercapinya kemaslahatan dalam sebuah transaksi. Dengan menolak perubahan harga setelah penetapan dan kesepakatan maka bisa mendatangkan kemashlahatan yaitu melindungi hak-hak bagi calon penyewa dan penyewa sehingga pemilik sewa tidak seenaknya mempermainkan harga ketika ada permintaan yang lebih tinggi.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari hasil pengamatan dan juga pembahasan sebelumnya, maka penulis mengajukan beberapa saran, antar lain sebagai berikut:

1. Bagi pihak pemilik sewa dalam melakukan transaksi sewa menyewa agar selalu memperhatikan kemashlahatan antara kedua belah pihak sesuai dengan prinsip muamalah yang telah dianjurkan dalam Islam. Terutama pada masalah harga seharusnya pemilik sewa konsisten

terhadap harga yang sudah ditetapkan oleh pihak pertama dan jangan mudah terpengaruhi oleh penawaran harga yang lebih tinggi dari pihak lain yang ingin menyewa. Demi terciptanya kemashlahatan bersama dan menghindarkan kemudharatan yang akan terjadi. Karena dalam setiap transaksi muamalah kemashlahatan harus diutamakan uantuk mendapat keberkahan dari pada harus mengambil keuntungan dengan cara menzalimi pihak lain.

2. Bagi calon penyewa supaya lebih teliti kembali dalam membuat akad sewa menyewa. Jika kesepakatan sewa menyewa tersebut masih dibuat secara lisan maka minimal harus dibuat bukti misalnya adanya saksi dari kedua belah pihak. Lebih jelasnya lagi jika perjanjian tersebut dimuat secara tertulis berisi mengenai hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, tercantumkan waktu penyewaan serta harga sewa dengan jelas. Untuk memiliki bukti yang kuat jika sewaktu-waktu terdapat perselisihan diantara keduanya.
3. Bagi peneliti selanjutnya, dalam penelitian karya ilmiah ini penulis masih memiliki kekurangan baik dalam pengumpulan data, maupun dalam pemaparan teori dan kasus, dengan segala kekurangan yang ada, kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan dan diharapkan di masa yang akan datang dapat digunakan sebagai salah satu sumber data untuk penelitian selanjutnya serta memperbaiki kekurangan yang ada dalam penelitian ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Basiq Djalil. *Ilmu Ushul Fiqih*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Abdul Hayy Abdul. *Pengertian Ushul Fikih*. Alih bahasa Muhammad Misbah. Cet.1. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014.
- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, & Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2012.
- Abdul Wahhab Khallaf. *Ilmu Ushul Fikih*. Alih bahasa Faiz el Muttaqin. Cet. 1. Jakarta: Pustaka Amani, 2003.
- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013.
- Adiwarman Azwar Karim. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2017.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Cet. 2. Jakarta: Amzah, 2013.
- Aidul Fajri. *Jual Beli Dengan Penundaan Penetapan Harga Menurut Perspektif Fiqh Muamalah*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2014.
- Al Hajjir. *Pertanggungans Risiko pada Rental IMG Banda Aceh antara Pihak Rent Car dengan Penyewa dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Amir Syarifuddin. *Ushul Fiqh Jilid 2*. Cet. 5. Jakarta: Kencana, 2009.
- Amir Syarifuddin. *Ushul Fiqh*. Cet. 7. Jakarta: Kencana, 2014.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Andi Arianda Putra. *Sistem Ganti Rugi Objek Sewa Event Organizer di Kecamatan Johan Pahlawan Meulaboh dalam Perspektif Ijarah Bi Al-Manfa'ah*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Andri Soemitra. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Burhan Bungin. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Burhan Bungin. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Dedi Supriadi. *Ushul Fiqh Perbandingan*. Cet. 1. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2011.

- Fakultas Syariah dan Hukum. *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Revisi 2019*. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Hafizh Furqan. *Analisis Sewa-Menyewa Pihak Ketiga dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Hamid Patilima. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2011.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Husein Umar. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Ibnu Hajar Al Asqalani. *Fathul Baari (Penjelasan Kitab Shahih Al Bukhari)* no. 2264. Alih bahasa Amiruddin. Jakarta: Pustaka Azzam, 2010.
- Ibnu Rusydh. *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtaashid Jilid 3&4*. Alih bahasa Abdul Rasyad Shiddiq. Jakarta: Akbar Media, 2015.
- Idri. *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi)*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perpektif Maqashid Al-Syari'ah*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Imam Mustofa. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Kendro Pratomo dan Trisna Taufik. "Mekanisme Pasar dan Penetapan Harga dalam Perekonomian Islam". *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol. 4. No. 03. 2018.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2013.
- Muhammad Fuad Abdul Baqi. *Sahih Bukhari Muslim* no. 627. Alih bahasa Wasatiyyah Center for Literacy Paguyuban. Bandung: PT Cordoba Internasional Indonesia, 2018.
- Muhammad Nashiruddin Al-Albani. *Shahih Sunan Nasa'i 3* no. 4514. Alih bahasa Kamaluddin Sa'diyatul Haramain. Jakarta: Pustaka Azzam, 2009.
- Muhammad Teguh. *Metode Penelitian Ekonomi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Muliadi Kurdi. *Ushul Fiqh*. Banda Aceh: Lembaga Naskah Aceh, 2015.
- Mutia Arjayanda. *Sistem Pembayaran Sewa Tanah pada Penambangan Emas Secara Tradisional di Kecamatan Sawang dalam Perpektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Nafisah Nihayatun. *Analisis Hukum Islam terhadap Perubahan Harga Jual Beli Sapi secara Sepihak di Desa Tlogorejo Kecamatan Sukodadi Kabupaten Lamongan*. Skripsi. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2017.

- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2007.
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI) UII Yogyakarta. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat (9)*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Rachmat Syafe'i. *Ilmu Ushul Fiqh*. Cet. 3. Bandung: Pustaka Setia, 2007.
- Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2000.
- Ridwan Nurdin. *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*. Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2010.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Safriati. *Pelaksanaan 'Urbun dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Berdasarkan Teori Maṣlahah*. Skripsi. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018.
- Satria Effendi. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah 5*. Alih bahasa Mujahidin Muhayan. Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- Setiawan Budi Utomo. *Fiqh Aktual (Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer)*. Jakarta: Gema Insani, 2003.
- Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002.
- Sumadi Suryabrata. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005.
- Syekh Abdul Wahab Khallaf. *Ilmu Ushul Fikih*. Alih bahasa Halimuddin. Cet. 6. Jakarta: Rineka Cipta, 2012.
- Toktok Jumantoro dan Samsul Munir Amin. *Kamus Ilmu Ushul Fikih*. Jakarta: Amzah, 2009.
- Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 5*. Alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wahbah Zuhaili. *Fiqh Imam Syafi'i*. Alih bahasa Muhammad Afifi & Abdul Hafiz. Jakarta: Almahira, 2010.

Yusuf Al-Qardhawi. *Fatwa-fatwa Mutakhir*. Cet 2. Alih bahasa Al-Hamid Al-Husaini. Jakarta: Yayasan Al-Hamidy, 1995.



## Protokol Wawancara

### **Daftar Pertanyaan dengan Pihak Penyewa Toko**

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa toko yang dilakukan pada umumnya di Peunayong?
2. Apakah penyewaan toko disini menggunakan panjar terlebih dahulu atau tidak bapak/ibu?
3. Bapak/ibu menyewa toko ini dalam jangka waktu berapa tahun?
4. Berapa harga sewa toko yang bapak/ibu tempati ini?
5. Barapa rata-rata harga toko yang disewakan di Peunayong ini?
6. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan harga sewa?
7. Apa alasan bapak/ibu memilih untuk menyewa toko disini ?
8. Apakah hanya dengan perjanjian secara lisan akad sewa menyewa sudah *deal* ?
9. Adakah permasalahan yang terjadi dengan pemilik toko baik sebelum, dalam masa penyewaan atau sesudah penyewaan toko?
10. Apakah bapak/ibu pernah mendengar atau pernah mengalami terjadinya perubahan harga setelah kesepakatan baik kesepakatan secara lisan atau kesepakatan secara tertulis?
11. Apakah faktor yang menyebabkan hal tersebut terjadi?
12. Jika salah satu faktornya adanya permintaan dari pihak ketiga yang mempengaruhi harga sewa, apa motif dari pihak lain tersebut?
13. Apakah yang terjadi kepada penyewa atau calon penyewa toko jika hal tersebut terjadi ?

### Daftar Pertanyaan dengan Pemilik Toko

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa toko yang dilakukan pada umumnya di Peunayong? Apakah menggunakan panjar terlebih dahulu atau bagaimana bapak/ibu?
2. Berapa harga sewa toko pertahun yang bapak/ibu sewakan?
3. Biasanya disewakan toko tersebut dalam jangka waktu berapa tahun?
4. Bagaimana cara pemilik toko menetapkan sebuah harga bangunan untuk disewakan?
5. Bagaimana perjanjian sewa-menyewa yang dibuat? Apakah secara tertulis atau hanya secara lisan?
6. Apakah setelah ada negosiasi dengan pihak pertama, perjanjian sewa sudah *deal*?
7. Jika ada pihak ke-3 yang juga ingin menyewa toko tersebut dengan penawaran yang lebih tinggi, itu bagaimana bapak/ibu ?
8. Bagaimana jika terjadi pembatalan negosiasi?
9. Adakah perubahan harga pada negosiasi awal ?
10. Apakah penyebab terjadinya perubahan harga tersebut?
11. Biasanya toko yang berganti penyewa, kosong dalam waktu berapa lama?
12. Sudah berapa lama bapak/ibu menyewakan toko kepada pihak lain?
13. Bagaimana tingkat harga sewa disini pertahunnya?
14. Bagaimana dengan toko lainnya disini? Apakah harganya sama?
15. Jika berbeda, apa yang menyebabkan perbedaan harga tersebut?

## Lampiran 4 Dokumentasi dengan Responden



*Gambar 1. Wawancara dengan penyewa toko*



*Gambar 2. Wawancara dengan penyewa toko*



*Gambar 3. Wawancara dengan pemilik sewa*



*Gambar 4. Wawancara dengan penyewa toko*



*Gambar 5. Wawancara dengan penyewa toko*



*Gambar 7. Wawancara dengan penyewa toko*



*Gambar 8. Wawancara dengan pemilik toko*



*Gambar 9. Wawancara dengan pemilik sewa*



*Gambar 10 Wawancara dengan penyewa toko*

