

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERUBAHAN UJRAH SEWA KONTRAKAN SEBELUM JATUH TEMPO

Azka Nurman Febryan¹, Yufi Wiyos Rini Masykuroh², Gatot Bintoro Putra Aji³

^{1,2,3} Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Indonesia

Korespondensi: azkanurman04@gmail.com¹, yufi@radenintan.ac.id², gatot@radenintan.ac.id³

Abstract: Penelitian ini bertujuan menganalisis praktik penambahan biaya sewa kontrakan sebelum jatuh tempo dan menilai kesesuaiannya dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Kasus yang dikaji terjadi di Jalan Manggis Gang Lengkeng No. 52 Kelurahan Sukarame, Bandar Lampung, ketika pemilik kontrakan menambahkan biaya sewa sebesar Rp500.000,00 pada bulan keenam dari masa sewa satu tahun yang semula disepakati sebesar Rp6.500.000,00. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian hukum empiris melalui studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pemilik kontrakan, penyewa aktif, dan mantan penyewa, serta diperkuat dengan telaah dokumen dan literatur hukum ekonomi syariah. Analisis dilakukan secara deskriptif-kualitatif dengan menempatkan temuan lapangan sebagai dasar pembacaan normatif terhadap akad ijarah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penambahan biaya sewa dilakukan secara sepihak, tidak didasarkan pada klausul penyesuaian harga dalam akad awal, dan menimbulkan keberatan bagi penyewa. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, tindakan tersebut tidak sesuai dengan prinsip ijarah karena melanggar kejelasan ujarah, asas kerelaan, keadilan, larangan gharar, dan kewajiban memenuhi akad. Perubahan ujarah hanya dapat dibenarkan apabila disepakati kembali oleh para pihak secara sukarela dan transparan. Penelitian ini merekomendasikan pentingnya akad sewa tertulis, klausul hak dan kewajiban yang jelas, serta penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau mediasi berbasis prinsip syariah.

ARTICLE HISTORY

Received: 18 February 2026

Accepted: 10 March 2026

Published: 30 April 2026

KEY WORDS

Kata kunci: Hukum Ekonomi Syariah, Ijarah, Kontrakan, Biaya Sewa, Akad.

PENDAHULUAN

Islam sebagai agama yang komprehensif (*syumul*) telah mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk aktivitas ekonomi dan

muamalah. Salah satu bentuk muamalah yang paling umum dilakukan dalam masyarakat adalah praktik sewa-menyewa. Dalam terminologi fiqh Islam, sewa-menyewa dikenal dengan istilah *ijarah*, yakni akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah atau sewa (*ujrah*) yang telah disepakati bersama. (Samsul Hilal, 2013) Konsep *ijarah* ini telah diatur secara komprehensif dalam Al-Quran, Hadits, serta pendapat para ulama fiqh dari berbagai mazhab.

Pertumbuhan penduduk yang pesat di berbagai kota besar Indonesia, termasuk Bandar Lampung, telah mendorong meningkatnya permintaan akan hunian sementara. Kelurahan Sukarame di Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, merupakan salah satu wilayah yang mengalami pertumbuhan penduduk cukup signifikan, terutama akibat banyaknya mahasiswa dan pekerja muda yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Hal ini mendorong berkembangnya bisnis sewa kontrakan di wilayah tersebut, namun dalam praktiknya tidak jarang menimbulkan sengketa antara pemilik dan penyewa terkait perubahan harga sewa secara sepihak. (Darmawan & Suryawati, 2023)

Kasus yang terjadi di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame, Kota Bandar Lampung, menjadi bukti nyata dari permasalahan tersebut. Dalam kasus ini, telah terjadi kesepakatan awal antara pemilik kontrakan dengan penyewa untuk masa sewa selama satu tahun dengan biaya sebesar Rp6.500.000,00. Namun, setelah berjalan kurang lebih enam bulan atau belum mencapai setengah dari masa kontrak yang disepakati, pemilik kontrakan secara sepihak meminta penambahan biaya sewa sebesar Rp500.000,00, sehingga total biaya sewa menjadi Rp7.000.000,00. Penambahan ini setara dengan 7,69% dari nilai kontrak awal dan dilakukan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari pihak penyewa. (Sari Fitri, 2022)

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, tindakan penambahan biaya sewa secara sepihak sebelum jatuh tempo berpotensi melanggar sejumlah prinsip fundamental. Pertama, prinsip kerelaan (*al-taradhi*) yang mengharuskan setiap transaksi didasari oleh kerelaan kedua belah pihak

tanpa unsur paksaan, sebagaimana ditegaskan dalam QS. An-Nisa [4]: 29. Kedua, prinsip keadilan (al-adl) yang menuntut agar transaksi tidak merugikan salah satu pihak. Ketiga, prinsip transparansi (al-bayan) yang mewajibkan seluruh informasi terkait transaksi disampaikan secara jelas sejak awal akad. Keempat, larangan gharar (ketidakpastian) yang melarang adanya unsur ketidakpastian dalam akad yang dapat merugikan salah satu pihak. Di samping itu, akad ijarah yang telah disepakati memiliki kekuatan mengikat (binding) bagi kedua belah pihak, sebagaimana ditegaskan dalam QS. Al-Maidah [5]: 1 yang memerintahkan orang-orang beriman untuk memenuhi akad-akad yang telah mereka buat. Menurut Abdul Razzaq As-Sanhuri, akad yang telah memenuhi rukun dan syaratnya menjadi sah dan mengikat secara hukum, sehingga modifikasi sepihak atas kesepakatan yang telah terjalin dipandang tidak sah menurut kaidah-kaidah fiqh muamalah.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, hukum ekonomi syariah memiliki karakteristik utama berupa keseimbangan antara kepentingan individu dan sosial serta orientasi pada kemaslahatan (maslahah). Sejalan dengan itu, Imam Al-Ghazali mendefinisikan maslahah sebagai upaya mengambil manfaat dan menolak kemudaratatan dalam rangka memelihara tujuan syara'. Dalam konteks sengketa sewa-menyewa, Islam menyediakan berbagai mekanisme penyelesaian, mulai dari musyawarah (shura), mediasi (wasathah), arbitrase (tahkim), hingga peradilan (qadha) yang bertujuan menciptakan perdamaian dan keadilan bagi semua pihak.

Penelitian terdahulu yang relevan antara lain dilakukan oleh Ahmad Syafiq (2019) yang menemukan bahwa praktik sewa-menyewa rumah di Kota Malang banyak yang tidak sesuai dengan prinsip ijarah dalam Islam, terutama dalam hal transparansi dan keadilan. (Ahmad Syafiq, 2019) Siti Maryam Yusuf (2020) menganalisis penerapan prinsip ijarah dalam bisnis properti syariah di Indonesia, namun fokus pada lembaga keuangan syariah dan belum menyentuh aspek penambahan biaya sewa secara sepihak. Muhammad Ridwan (2021) membandingkan perlindungan hukum penyewa menurut hukum positif dan hukum Islam, namun tidak secara spesifik mengkaji kasus penambahan biaya sewa sebelum jatuh

tempo. Ketiga penelitian tersebut belum mengkaji secara spesifik permasalahan penambahan biaya sewa kontrakan sebelum jatuh tempo dalam perspektif hukum ekonomi syariah di wilayah Bandar Lampung, sehingga penelitian ini hadir untuk mengisi celah kajian tersebut. (Sari Fitri, 2022)

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian hukum empiris (socio-legal research), yakni penelitian yang mengkaji implementasi ketentuan hukum dalam kenyataan sosial di masyarakat secara mendalam dan kontekstual. (Prasetyo, 2009) Pendekatan ini menggabungkan tiga pendekatan secara interdisipliner, yaitu pendekatan normatif untuk menganalisis ketentuan hukum Islam terkait ijarah berdasarkan Al-Quran, Hadits, dan pendapat ulama fiqh; pendekatan sosiologis untuk mengkaji bagaimana hukum diimplementasikan dalam realitas sosial masyarakat; serta pendekatan studi kasus untuk melakukan analisis mendalam terhadap kasus penambahan biaya sewa yang terjadi secara konkret di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Subjek penelitian terdiri dari informan utama, yaitu pemilik kontrakan, penyewa yang mengalami penambahan biaya sewa, dan mantan penyewa yang pernah mengalami kasus serupa, serta informan pendukung yang meliputi tokoh masyarakat, ulama setempat, aparat kelurahan, dan praktisi hukum ekonomi syariah yang dipilih melalui teknik purposive sampling, yakni pemilihan informan berdasarkan pertimbangan bahwa mereka memiliki pengetahuan dan pengalaman yang relevan dengan topik penelitian. (Rijali, 2018)

Pengumpulan data dilakukan melalui empat teknik utama, yaitu wawancara mendalam (in-depth interview), observasi partisipatif (participant observation), studi dokumen, dan Focus Group Discussion (FGD) yang melibatkan penyewa dan tokoh masyarakat untuk memperoleh perspektif yang beragam mengenai permasalahan yang diteliti. (Hasanah, 2017) Analisis data menggunakan model analisis interaktif Miles, Huberman, dan Saldana yang mencakup tiga tahap, yaitu

kondensasi data (data condensation), penyajian data (data display), dan penarikan kesimpulan (conclusion drawing) yang dilakukan secara simultan dan berkelanjutan selama proses penelitian berlangsung. Keabsahan data dijamin melalui empat teknik, yakni triangulasi sumber, triangulasi metode, member check dengan melakukan verifikasi hasil analisis kepada informan untuk memastikan keakuratan interpretasi peneliti, serta peer debriefing dengan mendiskusikan temuan bersama ahli hukum Islam guna memperoleh masukan kritis yang dapat memperkuat validitas dan reliabilitas hasil penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Pertambahan Biaya Sewa Kontrakan Sebelum Jatuh Tempo

Praktik pertambahan biaya sewa kontrakan sebelum jatuh tempo merupakan fenomena yang terjadi ketika pemilik properti melakukan penambahan nominal biaya sewa di luar kesepakatan awal yang telah ditetapkan dalam akad, dan dilakukan sebelum masa kontrak sewa berakhir. Dalam konteks hukum perjanjian, tindakan ini pada dasarnya merupakan bentuk modifikasi sepihak (*unilateral modification*) atas kontrak yang telah mengikat kedua belah pihak. Darmawan dan Suryawati menegaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak, sehingga segala perubahan atas isi perjanjian seharusnya dilakukan atas dasar kesepakatan bersama, bukan kehendak sepihak. (Darmawan & Suryawati, 2023)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan pemilik kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung, diperoleh keterangan bahwa kesepakatan awal sewa-menyewa dilakukan secara lisan antara pemilik dan penyewa dengan harga Rp6.500.000,00 untuk masa sewa satu tahun, tanpa adanya perjanjian tertulis yang resmi maupun klausul yang mengatur kemungkinan perubahan biaya sewa selama masa kontrak berlangsung. Adapun alasan utama yang mendorong pemilik kontrakan melakukan penambahan biaya sewa sebesar Rp500.000,00 pada bulan keenam adalah kenaikan harga-harga kebutuhan pokok, meningkatnya biaya listrik, air, dan perawatan

bangunan, serta penyesuaian terhadap harga pasar sewa kontrakan di sekitar wilayah tersebut yang dinilai sudah mengalami kenaikan. Pemilik kontrakan merasa bahwa penyesuaian harga di tengah masa kontrak merupakan tindakan yang wajar mengingat perubahan kondisi ekonomi yang terjadi, meskipun ia mengakui bahwa cara penyampaian kenaikan tersebut lebih bersifat pemberitahuan sepihak daripada musyawarah bersama dengan penyewa, sehingga penyewa akhirnya menerima penambahan biaya tersebut dalam kondisi terpaksa setelah sebelumnya menyampaikan keberatan.

Terkait dengan ketentuan hukum Islam yang mengatur praktik sewa-menyewa, pemilik kontrakan mengakui bahwa dirinya kurang memahami secara mendalam ketentuan akad *ijarah* dalam fiqh muamalah, termasuk larangan melakukan modifikasi akad secara sepihak sebelum jatuh tempo, dan selama ini hanya mengikuti kebiasaan yang umum dilakukan oleh pemilik kontrakan lain di sekitar wilayahnya tanpa merujuk pada ketentuan syariah secara khusus. Meskipun demikian, pemilik kontrakan menyatakan keterbukaannya untuk mempelajari ketentuan hukum Islam yang berlaku dan bersedia untuk bermusyawarah ulang dengan penyewa apabila diperlukan, serta menegaskan bahwa dirinya tidak ingin ada perselisihan yang berkepanjangan dan siap mencari jalan tengah yang adil bagi kedua belah pihak, termasuk bersedia mempertimbangkan kembali keputusannya apabila terbukti bahwa tindakan penambahan biaya sewa tersebut bertentangan dengan ketentuan syariah yang seharusnya menjadi pedoman dalam setiap transaksi muamalah. (Wirto, 2026)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan mantan penyewa kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung, diperoleh keterangan bahwa informan pernah menyewa kontrakan di lokasi tersebut selama dua tahun, yakni dari tahun 2021 hingga 2023, dan selama masa sewa tersebut pernah mengalami penambahan biaya sewa secara sepihak oleh pemilik kontrakan pada pertengahan tahun kedua sebesar Rp300.000,00 dari harga awal yang telah disepakati. Penambahan biaya sewa tersebut disampaikan oleh pemilik

kontrakan secara langsung dan mendadak tanpa adanya pemberitahuan sebelumnya, dengan alasan kenaikan harga listrik dan biaya perbaikan bangunan, serta tanpa memberikan ruang negosiasi kepada penyewa sehingga lebih bersifat pemberitahuan sepihak yang harus diterima begitu saja. Informan mengakui sempat mengajukan protes atas tindakan tersebut, namun akhirnya tetap membayar tambahan biaya yang diminta karena tidak ingin menanggung kerumitan pindah kontrakan di tengah semester perkuliahan yang sedang berjalan.

Pengalaman penambahan biaya sewa secara sepihak tersebut menjadi salah satu alasan utama mantan penyewa memutuskan untuk tidak memperpanjang kontrak sewa di lokasi tersebut, karena merasa tidak ada kepastian hukum dalam perjanjian sewa yang berlaku dan harga sewaktu-waktu dapat berubah sesuai kehendak pemilik kontrakan. Berdasarkan pengalamannya dan informasi dari sesama penyewa di sekitar wilayah Kelurahan Sukarame, mantan penyewa menyatakan bahwa praktik penambahan biaya sewa secara sepihak sebelum jatuh tempo merupakan hal yang cukup umum terjadi di wilayah tersebut, di mana kebanyakan penyewa memilih untuk diam dan membayar daripada harus pindah yang justru menambah biaya dan kerumitan, meskipun secara pribadi mereka merasa keberatan dan dirugikan. Atas dasar pengalaman tersebut, mantan penyewa menyarankan agar penyewa lain senantiasa meminta perjanjian sewa secara tertulis yang memuat seluruh ketentuan secara jelas sejak awal akad, termasuk besaran harga sewa, jangka waktu, dan ada tidaknya kemungkinan penyesuaian harga, serta melibatkan saksi atau pihak ketiga yang dipercaya dalam proses pembuatan kesepakatan, sebagaimana seharusnya perjanjian sewa-menyewa yang baik dalam Islam dilakukan atas dasar kejelasan, transparansi, dan kerelaan kedua belah pihak. (Deni, 2026)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan penyewa aktif kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung, diperoleh keterangan bahwa kesepakatan awal sewa-menyewa dilakukan secara lisan antara penyewa dan pemilik kontrakan dengan harga Rp6.500.000,00 untuk masa sewa satu tahun, tanpa adanya

pembicaraan sama sekali mengenai kemungkinan kenaikan harga di tengah masa kontrak, sehingga penyewa beranggapan bahwa harga tersebut bersifat tetap hingga masa kontrak berakhir. Namun pada bulan keenam, pemilik kontrakan secara tiba-tiba menyampaikan adanya penambahan biaya sewa sebesar Rp500.000,00 yang membuat penyewa merasa sangat kaget dan tidak adil, mengingat kesepakatan awal tidak pernah memuat ketentuan mengenai kemungkinan perubahan harga sewa selama masa kontrak berlangsung. Penyewa mengaku telah menyampaikan keberatan secara langsung kepada pemilik kontrakan dan meminta agar harga tetap sesuai kesepakatan awal, namun karena pemilik kontrakan tetap bersikeras pada keputusannya, penyewa akhirnya terpaksa membayar tambahan biaya tersebut mengingat kebutuhannya akan tempat tinggal yang tidak dapat ditunda, serta pertimbangan bahwa pindah kontrakan di tengah masa sewa akan menimbulkan biaya dan kerumitan yang lebih besar.

Penambahan biaya sewa tersebut memberikan dampak yang cukup signifikan terhadap kondisi keuangan penyewa yang berstatus mahasiswa dan mengandalkan kiriman dari orang tua, sehingga harus mengatur ulang pengeluaran bulanan dan mengurangi beberapa kebutuhan lain untuk menutupi kekurangan akibat tambahan biaya yang tidak direncanakan sebelumnya. Penyewa menyatakan bahwa dirinya pernah mempelajari konsep *ijarah* dalam mata kuliah hukum ekonomi syariah dan memahami bahwa akad sewa-menyewa dalam Islam mensyaratkan kejelasan harga sejak awal serta melarang perubahan *ujrah* secara sepihak, sehingga ia berkeyakinan bahwa tindakan pemilik kontrakan tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang seharusnya menjadi landasan dalam setiap transaksi muamalah. Atas dasar hal tersebut, penyewa berharap adanya penyelesaian yang adil melalui musyawarah ulang dengan pemilik kontrakan, di mana pemilik bersedia mengembalikan kelebihan pembayaran yang telah dibayarkan atau setidaknya tidak lagi melakukan penambahan biaya sewa hingga masa kontrak berakhir, serta apabila diperlukan, penyewa menyatakan kesediaannya untuk melibatkan tokoh masyarakat atau ulama setempat sebagai pihak penengah yang dapat

membantu mencapai kesepakatan yang sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam hukum ekonomi syariah.(Azka, 2026)

Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pertambahan Biaya Sewa

Analisis hukum ekonomi syariah terhadap praktik pertambahan biaya sewa kontrakan sebelum jatuh tempo perlu dikaji dari dua aspek utama, yakni keabsahan akad *ijarah* yang telah disepakati dan kesesuaian tindakan penambahan biaya sewa tersebut dengan prinsip-prinsip dasar hukum ekonomi syariah. Dalam kasus yang terjadi di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung, akad *ijarah* yang dibentuk antara pemilik kontrakan dan penyewa pada dasarnya telah memenuhi rukun dan syarat yang dipersyaratkan, yakni adanya dua pihak yang berakad (*aqidain*), objek sewa yang jelas berupa unit kontrakan (*ma'qud alaih*), besaran sewa yang telah disepakati sebesar Rp6.500.000,00 (*ujrah*), serta pernyataan ijab dan qabul (*shighah*) atas masa sewa selama satu tahun. Dengan terpenuhinya seluruh rukun dan syarat tersebut, akad *ijarah* yang telah terbentuk dinyatakan sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak, sehingga tidak dapat diubah atau dimodifikasi secara sepihak tanpa adanya kesepakatan baru dari seluruh pihak yang terlibat.(Sodiqin, A., 2018)

Ditinjau dari aspek keabsahan *ujrah*, penambahan biaya sewa sebesar Rp500.000,00 yang dilakukan oleh pemilik kontrakan pada bulan keenam dari masa kontrak satu tahun jelas bertentangan dengan ketentuan *ijarah* dalam fiqh muamalah. Salah satu syarat *ujrah* yang harus dipenuhi adalah kejelasan dan ketetapan nominalnya sejak awal akad, sehingga tidak boleh ada perubahan yang dilakukan secara sepihak selama akad masih berlangsung.(Rozalinda, 2016) Perubahan *ujrah* yang dilakukan tanpa klausul eskalasi yang diperjanjikan sejak awal dan tanpa persetujuan penyewa menjadikan akad tersebut mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian), karena penyewa tidak dapat memastikan berapa total biaya sewa yang sesungguhnya harus dibayarkan hingga akhir masa kontrak. (Saiful, 2017) Kondisi ini secara langsung melanggar salah satu prinsip fundamental dalam setiap transaksi muamalah, yakni larangan *gharar* yang bertujuan melindungi para pihak dari kerugian akibat

ketidakpastian dalam akad.

Selanjutnya, ditinjau dari prinsip kerelaan (*al-taradhi*), praktik penambahan biaya sewa secara sepihak ini jelas tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh syariah. Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisa [4]:
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

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

Yang melarang memakan harta sesama dengan cara yang batil dan memerintahkan agar transaksi dilakukan atas dasar kerelaan bersama (*'an taradhin minkum*). Dalam kasus ini, penyewa tidak dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan terkait penambahan biaya sewa, sehingga unsur kerelaan tidak terpenuhi. Menurut Ahmad Azhar Basyir, setiap akad muamalah yang tidak dilandasi kerelaan kedua belah pihak kehilangan salah satu unsur pokoknya dan berpotensi menjadi akad yang cacat hukum (*fasid*). (Ahmad Azhar Basyir, 2000) Lebih jauh, apabila penyewa terpaksa menerima penambahan biaya tersebut karena tidak memiliki pilihan lain, maka kerelaan yang tampak hanyalah kerelaan semu yang lahir dari keterpaksaan, bukan kerelaan yang sesungguhnya sebagaimana disyaratkan dalam Islam.

Ditinjau dari prinsip keadilan (*al-adl*), praktik pertambahan biaya sewa secara sepihak ini mengandung unsur *zulm* (kezaliman) yang secara tegas dilarang dalam Islam. Majid Khadduri menegaskan bahwa keadilan dalam Islam berarti tidak ada pihak yang dirugikan atau dieksploitasi dalam setiap transaksi ekonomi. Dalam kasus ini, penyewa mengalami kerugian materiil yang nyata karena harus menanggung biaya tambahan yang tidak pernah diperjanjikan sebelumnya, sementara pemilik kontrakan memperoleh keuntungan tambahan yang tidak memiliki dasar hukum yang sah dalam akad yang telah disepakati. Ketidakseimbangan ini bertentangan dengan nilai keadilan yang menjadi ruh dari seluruh

ketentuan muamalah dalam Islam, di mana setiap transaksi seharusnya memberikan manfaat yang proporsional bagi semua pihak yang terlibat.

Ditinjau dari teori *maslahah*, penambahan biaya sewa secara sepihak juga tidak dapat dibenarkan atas dasar kemaslahatan. Imam Al-Ghazali mendefinisikan *maslahah* sebagai upaya mengambil manfaat dan menolak kemudaratan dalam rangka memelihara tujuan syara', yang mencakup pemeliharaan jiwa, akal, keturunan, harta, dan agama. Apabila diukur dengan tolok ukur *maslahah*, praktik ini justru menimbulkan *mafsadah* (kerusakan) bagi penyewa berupa kerugian finansial, hilangnya rasa aman dan kepastian dalam bertempat tinggal, serta melemahnya kepercayaan masyarakat terhadap praktik transaksi yang seharusnya berlandaskan nilai-nilai Islam. Kemaslahatan pemilik kontrakan dalam memperoleh tambahan penghasilan tidak dapat dijadikan pembenar atas tindakan yang merugikan pihak lain, karena *maslahah* yang diakui syariah adalah *maslahah* yang bersifat umum dan tidak mengorbankan hak pihak lain. (et al., 2019)

Berdasarkan keseluruhan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik penambahan biaya sewa kontrakan secara sepihak sebelum jatuh tempo yang terjadi di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung tidak memenuhi ketentuan akad *ijarah* yang sah menurut hukum ekonomi syariah. Tindakan tersebut melanggar prinsip kerelaan (*al-taradhi*), keadilan (*al-adl*), larangan *gharar*, serta kewajiban pemenuhan akad yang telah disepakati sebagaimana diamanatkan dalam QS. Al-Maidah [5]: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

Oleh karena itu, penambahan biaya sewa yang dilakukan secara sepihak tersebut dinyatakan tidak sah secara hukum Islam dan penyewa berhak menolak pembayaran atas selisih biaya yang ditambahkan. Penyelesaian atas permasalahan ini idealnya ditempuh melalui mekanisme

musyawarah (*shura*) untuk mencapai kesepakatan baru yang adil dan diridhai oleh kedua belah pihak, atau apabila tidak tercapai kesepakatan, dapat dilanjutkan melalui jalur mediasi (*wasathah*) maupun arbitrase syariah (*tahkim*) guna memperoleh penyelesaian yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

Keabsahan Akad Ijarah dalam Praktik Sewa Kontrakan

Secara umum, akad sewa kontrakan yang dilakukan para pihak telah memuat unsur dasar ijarah, yaitu adanya pemilik kontrakan sebagai mu'jir, penyewa sebagai musta'jir, objek sewa berupa kontrakan, manfaat berupa hak menempati kontrakan selama satu tahun, dan ujah sebesar Rp6.500.000,00. Dengan terpenuhinya unsur tersebut, akad awal dapat dipandang sah sepanjang dilakukan oleh para pihak yang cakap hukum dan tidak terdapat unsur yang dilarang syariah.

Namun, sahnya akad awal tidak berarti salah satu pihak dapat mengubah isi akad secara sepihak. Dalam hukum ekonomi syariah, akad yang sah memiliki kekuatan mengikat. Para pihak wajib melaksanakan isi akad sesuai kesepakatan. Apabila suatu akad menetapkan jangka waktu satu tahun dan ujah tertentu, maka ujah tersebut menjadi kewajiban penyewa sekaligus hak pemilik selama masa akad berlangsung. Perubahan terhadap ujah hanya dapat dilakukan melalui kesepakatan baru yang lahir dari kerelaan kedua belah pihak.

Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah menegaskan bahwa akad ijarah harus memuat ketentuan mengenai manfaat dan ujah secara jelas. Kejelasan ujah dimaksudkan agar para pihak mengetahui secara pasti jumlah pembayaran, waktu pembayaran, dan dasar kewajibannya. Dalam kasus ini, ujah awal telah jelas, tetapi penambahan Rp500.000,00 tidak memiliki dasar dalam akad awal. Karena itu, tambahan tersebut tidak dapat diposisikan sebagai bagian dari ujah yang sah, kecuali apabila setelah akad berjalan para pihak secara sukarela membuat kesepakatan baru.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga menempatkan akad sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Akad yang telah disepakati harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Dengan demikian, penambahan biaya sewa sebelum jatuh tempo tanpa persetujuan penyewa bertentangan dengan prinsip kepastian akad. Akad lisan tetap dapat diakui, tetapi kelemahannya terletak pada pembuktian dan potensi perbedaan penafsiran.

Analisis Prinsip Al-Taradhi dalam Perubahan Ujrah

Prinsip al-taradhi merupakan prinsip fundamental dalam muamalah. QS. An-Nisa [4]: 29 menegaskan bahwa transaksi harus dilakukan atas dasar kerelaan para pihak. Kerelaan dalam akad tidak cukup dipahami sebagai persetujuan formal, tetapi harus menunjukkan penerimaan yang bebas dari tekanan, paksaan, atau keadaan yang membuat salah satu pihak tidak memiliki pilihan yang layak.

Dalam kasus ini, penyewa memang akhirnya membayar tambahan biaya yang diminta. Akan tetapi, pembayaran tersebut tidak serta-merta menunjukkan adanya kerelaan yang sempurna. Berdasarkan keterangan Informan S1, pembayaran dilakukan karena penyewa membutuhkan tempat tinggal dan menghindari biaya pindah yang lebih besar. Dengan demikian, pembayaran tambahan lebih tepat dipahami sebagai penerimaan karena keterpaksaan situasional, bukan persetujuan bebas atas perubahan akad.

Perubahan ujrah yang sesuai dengan prinsip al-taradhi seharusnya dilakukan melalui musyawarah yang setara. Pemilik dapat menyampaikan alasan kenaikan biaya, tetapi penyewa harus diberi ruang untuk menerima, menolak, atau menawarkan alternatif. Apabila penyewa tidak menyetujui perubahan tersebut, maka akad awal tetap berlaku sampai masa sewa berakhir. Kenaikan harga baru dapat diberlakukan pada periode akad berikutnya setelah para pihak menyepakatinya.

Dalam perspektif masalah, suatu tindakan dapat dibenarkan apabila menghadirkan manfaat yang sejalan dengan tujuan syariah dan tidak menimbulkan mudarat yang lebih besar. Pemilik kontrakan mungkin memandang penambahan biaya sebagai upaya menutup kenaikan biaya operasional. Namun, kemaslahatan pemilik tidak dapat dibenarkan apabila diperoleh dengan mengurangi hak dan kepastian hukum penyewa.

Penyewa dalam kasus ini berada pada posisi tawar yang lebih

lemah. Kebutuhan tempat tinggal, keterbatasan biaya, dan risiko pindah di tengah masa sewa membuat penyewa sulit menolak secara efektif. Hukum ekonomi syariah tidak hanya menilai bentuk lahiriah akad, tetapi juga memperhatikan keadilan substantif dan perlindungan terhadap pihak yang rentan. Oleh karena itu, praktik penambahan biaya sepihak tidak sejalan dengan prinsip masalah karena menimbulkan mudarat berupa tekanan finansial, ketidakpastian akad, dan hilangnya kepercayaan dalam transaksi muamalah.

Masalah yang lebih tepat dalam kasus ini adalah menjaga akad awal sampai masa sewa berakhir, kemudian membuka ruang negosiasi harga untuk periode berikutnya. Dengan cara demikian, kepentingan pemilik untuk menyesuaikan harga tetap dapat diakomodasi, tetapi tidak mengorbankan kepastian hak penyewa dalam akad yang sedang berjalan.

KESIMPULAN

Kajian terhadap praktik pertambahan biaya sewa kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung mengungkapkan bahwa tindakan pemilik kontrakan yang menambahkan biaya sewa sebesar Rp500.000,00 pada bulan keenam dari masa kontrak satu tahun tanpa persetujuan penyewa dinyatakan tidak sah menurut hukum ekonomi syariah. Meskipun akad *ijarah* yang terbentuk antara kedua pihak secara formal telah memenuhi unsur-unsur pembentuk akad yang sah, mencakup keberadaan para pihak yang cakap hukum, objek sewa yang jelas, besaran *ujrah* yang telah ditetapkan, serta pernyataan ijab dan qabul yang mengikat, namun keabsahan akad tersebut tidak memberikan hak kepada salah satu pihak untuk mengubah isi kesepakatan secara sepihak di tengah berlangsungnya akad. Modifikasi *ujrah* yang dilakukan tanpa kesepakatan baru dan tanpa klausul eskalasi yang diperjanjikan sejak awal terbukti melanggar prinsip kerelaan (*al-taradhi*) karena absennya persetujuan penyewa, melanggar prinsip keadilan (*al-adl*) karena menimbulkan kerugian materiil bagi pihak yang lebih lemah, mengandung unsur *gharar* karena menciptakan ketidakpastian terhadap total kewajiban finansial penyewa, serta bertentangan dengan kewajiban memenuhi akad

yang telah disepakati sebagaimana diamanatkan dalam QS. An-Nisa [4]: 29 dan QS. Al-Maidah [5]: 1. Apabila diuji dengan pendekatan teori *masalahah*, tindakan tersebut tidak menghasilkan kemaslahatan yang bersifat umum, melainkan justru mendatangkan *mafsadah* berupa tekanan finansial bagi penyewa, hilangnya kepastian dalam hubungan sewa, serta terkikisnya kepercayaan terhadap transaksi muamalah yang semestinya dibangun di atas fondasi kejujuran dan keadilan.

Temuan lapangan melalui wawancara mendalam dengan pemilik kontrakan, penyewa aktif, dan mantan penyewa mengungkapkan bahwa permasalahan ini berakar pada dua hal mendasar, yakni lemahnya konstruksi akad yang dibuat secara lisan tanpa dokumen tertulis dan tanpa klausul pengaturan penyesuaian harga, serta minimnya pemahaman pemilik kontrakan terhadap ketentuan fiqh muamalah mengenai larangan memodifikasi akad secara sepihak sebelum jatuh tempo, sehingga praktik tersebut dilakukan semata-mata atas dasar kebiasaan tanpa merujuk pada koridor syariah yang berlaku. Kondisi ini menempatkan penyewa pada posisi yang rentan tanpa kepastian hukum yang memadai, sebagaimana dialami pula oleh mantan penyewa yang menghadapi permasalahan serupa pada periode sebelumnya. Untuk mengurai permasalahan yang telah terjadi, jalur musyawarah (*shura*) menjadi pilihan utama yang dianjurkan dengan melibatkan tokoh masyarakat atau ulama setempat sebagai penengah yang netral, dan apabila tidak menghasilkan titik temu, mekanisme mediasi (*wasathah*) atau arbitrase syariah (*tahkim*) dapat ditempuh sebagai alternatif penyelesaian yang tetap berpijak pada prinsip keadilan dan kemaslahatan. Ke depannya, diperlukan upaya sistematis untuk meningkatkan literasi hukum ekonomi syariah di kalangan masyarakat, khususnya bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi sewa-menyewa, agar setiap akad yang dibentuk sejak awal telah memenuhi seluruh ketentuan syariah, terdokumentasi secara tertulis, dan mampu memberikan kepastian hukum yang adil bagi semua pihak yang terikat di dalamnya.

REFERENSI

- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 18.
- Ahmad Syafiq, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah di Kota Malang," *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 17, No. 2 (2019), hlm. 123–145.
- Amrin, A., Priyono, A., Hamid, A., & Amalia, E. (2023). Review of Sharia Economic Law on Ijarah Practices Agricultural Land of the Mbojo Tribe Community In Indonesia. <https://doi.org/10.4108/eai.19-10-2022.2329092>
- Amrullah, R. A. (2022). Solution of shariah economic disputes in the provisions set by the supreme court. *JESKaPe (Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi, dan Perbankan)*. <https://doi.org/10.52490/jeskape.v6i2.933>
- Darmawan, M. I., & Suryawati, N. (2023). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu. *Law, Development and Justice Review*. <https://doi.org/10.14710/ldjr.6.2023.180-199>
- Eriska, S., Putra, P. A. A., & Anshori, A. R. (2022). Tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa kios di pasar lembahsari kabupaten cianjur. *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*. <https://doi.org/10.29313/bcssel.v2i2.2706>
- Faiz, P. M. (2009). Penelitian Hukum Empiris: Metode dan Penerapannya. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 16, No. 1, hlm. 23–38. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss1.art2>
- Fauzia, I. Y., & Riyadi, A. K. (2014). Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 5, No. 1, hlm. 13–34. <https://doi.org/10.20885/JEKI.vol5.iss1.art2>
- Fitri, S. (2022). Review of Sharia Economic Law on Termination of Agricultural Land Lease Contract in Alahan Panjang. *Konfrontasi: Jurnal Kultural, Ekonomi dan Perubahan Sosial*. <https://doi.org/10.33258/konfrontasi2.v9i2.221>
- Harun. (2017). Larangan Gharar dalam Transaksi Ekonomi Islam: Kajian Konseptual dan Aplikatif. *SUHUF: Jurnal Pengkajian Al-Quran dan Budaya*, Vol. 10, No. 1, hlm. 171–196. <https://doi.org/10.22548/shf.v10i1.196>
- Hasanah, H. (2016). Teknik-Teknik Observasi dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal at-Taqaddum*, Vol. 8, No. 1, hlm. 21–46. <https://doi.org/10.21580/at.v8i1.1163>
- Hasil Wawancara Dengan Bapak Azka sebagai pemilik kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung

Hasil Wawancara Dengan Bapak Wirto sebagai pemilik kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung

Hasil Wawancara Dengan Deni sebagai mantan penyewa kontrakan di Jalan Manggis Gang Lengkeng No 52 Kelurahan Sukarame Bandar Lampung

marwin, Helma Maraliza, Muhammad Akbar Nugraha, "Praktek Pengupahan Kurir Barang Di Id Expres Perspektif Hukum Ekonomi Syariah," *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 15, No. 2 (Desember 2023), hlm. 112.

Rijali, A. (2018). Analisis Data Kualitatif. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, Vol. 17, No. 33, hlm. 81-95. <https://doi.org/10.18592/alhadharah.v17i33.2374>

Riska, Y. F., & Permata, C. (2022). Hukum Pembayaran Uang Charge Sewa Mobil Perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.2052>

Rozalinda. (2016). Ketentuan Ujrah dalam Akad Ijarah dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah. *Juris: Jurnal Ilmiah Syariah*, Vol. 15, No. 1, hlm. 63-78. <https://doi.org/10.31958/juris.v15i1.308>

Samsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat," *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 1 (Januari 2013), hlm. 1.

Samsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Perilaku Ekonomi Masyarakat," *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 1 (Januari 2013), hlm. 1.

Sodiqin, A. (2018). Kesepakatan Para Pihak dalam Akad sebagai Dasar Keabsahan Perjanjian Syariah. *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. 12, No. 2, hlm. 175-190. <https://doi.org/10.24090/mnh.v12i2.1803>