

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA
DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS**

**(Studikusus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota
Malang)**

SKRIPSI

Oleh:

**FAIZAH NURHAYATI
NIM 09220050**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2014**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA
DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS**

**(Studikasu di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota
Malang)**

SKRIPSI

Oleh:

**FAIZAH NURHAYATI
NIM 09220050**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2014**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS

**(Studikases di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota
Malang)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain. Jika dikemudian hari terbukti disusun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh, batal demi hukum.

Malang, 5Februari 2014
Penulis,

Faizah Nurhayati
NIM 09220050

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Faizah Nurhayati, NIM 09220050, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS

(Studikasis di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 6 Februari 2014

Mengetahui,

Dosen Pembimbing,

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syariah

Dr. M. Nur Yasin, M.Ag
NIP 196910241995031003

Dr. H. Fadil Sj., M.Ag.
NIP 19651231 199203 1 046

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Faizah Nurhayati, NIM 09220050, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS

**(Studikases di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota
Malang)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai

Dengan Penguji:

1. Dr. (_____)
NIP Ketua

2. Dr. H. Fadil Sj., M.Ag. (_____)
NIP 19691024 199203 1 046 Sekertaris

3. Dr. (_____)
NIP Penguji Utama

Malang, Februari 2013
Dekan,

Dr. H. Roibin, M.H.I.
NIP 19681218 1999903 1 002

MOTTO

اَتِبْ بَيْنَكُمْ وَلِيَكْتُبَ فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّى اَجَلٍ اِلَىٰ بَدِيْنٍ تَدَايِنْتُمْ اِذَا ءَامَنُوا الَّذِيْنَ يَتَاۡوِيْهَا

بِالْعَدْلِ كَ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”

(Q.S. Al-Baqarah: 282)

PERSEMBAHAN

Dengan ketulusan dan kebanggaan, karya ini ku persembahkan kepada

Ibunda tercinta Endah Musri'in dan Ayahanda tercinta Abdul Wachid, terima kasih atas semua yang telah kalian berikan untukku, sampai kapan aku tidak akan bisa membalasnya...

Kakakku tercinta Yudri dan kedua adikku tersayang Hida dan Rugayah yang selalu memberi dukungan kepadaku, terimakasih atas rasa sayang yang kalian berikan...

Fahmy tersayang terima kasih yang selalu ada di saat suka dan duka, yang menjaga ku selama ini, dan aku sayang sama kamu, semoga apa yang kamu inginkan bisa tercapai...

Sahabat-sahabatku Suryanata, Muji, Rima, Fiadan Romadlon yang selalu ada untukku disaat senang maupun susah. Kita sama-sama menberdoakan kelak bisa menjadi manusia yang berguna untuk umat...

Teman-teman kelasku angkatan 2009/ 2010 yang menemaniku selama menempuh perkuliahan, semoga kalian bisa meraih apa yang kalian harapkan...

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah rabbil 'alamiin,

Puji Syukur kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh semangat dan kelancaran, Engkaulah faktor utama dalam keberhasilan penulisan skripsi ini. Selanjutnya shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad Saw, yang merupakan *uswatun hasanah* atau suri tauladan bagi seluruh umat manusia di muka bumi ini.

Dengan telah terselesaikannya skripsi ini yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos*" (Studi kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang) penulis melakukannya dengan penuh usaha maksimal, sehingga usaha ini tidak dapat berarti tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, baik bantuan moral maupun bantuan spiritual. Oleh karena itu, penulis merasa sangat berhutang budi atas bantuan, bimbingan saran serta kebaikan yang tidak ternilai harganya, untuk itu selayaknya penulis mengucapkan terimakasih yang paling dalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.H.I selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang selalu berjuang tanpa lelah untuk kemajuan dan perkembangan Fakultas Syari'ah.

3. Dr. M. Nur Yasin, M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak memberikan motivasi serta arahan kepada mahasiswa jurusan Hukum Bisnis Syari'ah angkatan 2009-2010 dalam menyelesaikan skripsi.
4. Dr. H. Fadil Sj., M.Ag., selaku dosen pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang dengan tulus, sabar serta banyak meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis hingga terselesainya penulisan skripsi ini.
5. Kedua orang tuaku yang tak henti-hentinya mengingatkan, memberikan doa, kasih sayang, serta memberikan kepercayaan diri kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Kakakku dan kedua adikku yang telah memberikan kasih sayangnya sebagai seorang saudara dengan penuh kasih sayang dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
7. Segenap dosen fakultas Syari'ah beserta stafnya selama penulis belajar di kampus tercinta ini, yang senantiasa memberikan solusi-solusi terhadap segala permasalahan akademik serta penulisan skripsi ini.
8. Pemilik dan penyewa kamar kos-kosan selaku narasumber yang telah banyak membantu dalam mendapatkan seluruh informasi mengenai penelitian ini.
9. Kepada Fahmy tersayang dan sahabat-sahabatku Suryanata, Muji, Fia, Rima, dan Romadlonyang selalu mengingatkan dan mengisi hari-hariku dengan penuh canda dan tawa.

10. Seluruh teman-teman Hukum Bisnis Syari'ah angkatan 2009-2010 yang telah memberikan saling tolong menolong, kekompakan, serta kebersamaannya selama ini yang mungkin takkan terlupakan oleh penulis.

Penulis yakin bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, akan tetapi penulis merasa mendapatkan kebahagiaan tersendiri dengan selesainya penulisan skripsi ini karena merupakan tugas paling berat selama kuliah, dan mungkin teman-temanku merasakan hal yang sama, untuk itu dengan segenap jiwa penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak-pihak yang terkait dalam membantu penulisan skripsi ini, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua dengan harapan semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat bagi semua lapisan masyarakat terutama masyarakat luas.

Malang, 5 Februari 2014
Penulis,

Faizah Nurhayati

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi yang dimaksud di sini adalah pemindahalihan dari bahasa Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia.

B. Konsonan

ا	Tidak ditambahkan	ض	dl
ب	b	ط	th
ت	t	ظ	dh
ث	ts	ع	‘(koma menghadap ke atas)
ج	j	غ	gh
ح	h	ف	f
خ	kh	ق	q
د	d	ك	k
ذ	dz	ل	l
ر	r	م	m
ز	z	ن	n
س	s	و	w
ش	sy	ه	h
ص	sh	ي	y

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan Arab dalam bentuk tulisan Latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus bacaan ya’nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay” seperti contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’ Marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “ṭ” jika berada ditengah-tengah kalimat, tetapi apabila *ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرسالة للمدرسة menjadi *al-risâlahli al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlâf* dan *mudlâf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhâfah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.....
3. Masyâ’ Allâh kâna wa mâlam yasyâ lam yakun
4. Billâh ‘azza wa jalla

F. Nama dan Kata Arab terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Seperti penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya.

Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs”, dan bukan ditulis dengan “shalât”.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL (COVER LUAR)	i
HALAMAN JUDUL (COVER DALAM)	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xviii
ABSTRAK.....	xix
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Batasan Masalah	6
F. Definisi Operasional.....	6
G. Sistematika Pembahasan	7
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kerangka Teori	16

1. Akad Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>)	16
a. Pengertian Akd Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	16
b. Dasar-dasar dan Hukum <i>Ijarah</i>	20
c. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	22
d. Macam-macam <i>Ijarah</i>	27
e. Hak dan Kewajiban <i>Ijarah</i>	28
f. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i>	29
2. Uang Muka (' <i>Urbun</i>) Dalam Islam	31
a. Pengertian Uang Muka	31
b. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka (' <i>Urbun</i>).....	31
c. Hak <i>Khiyar</i>	35
BAB III : METODE PENELITIAN	37
A. Lokasi Penelitian.....	37
B. Jenis Penelitian.....	37
C. Pendektan Penelitian	38
D. Sumber Data Penelitian	40
E. Teknik Pengumpulan Data	41
F. Teknik Pengolahan Data.....	43
G. Teknik Pengujian Keabsahan Data	43
H. Teknik Analisis Data.....	44
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	46
B. Praktek Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kamar Kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang	50
1. Akad Sewa Kamar Kos-kosan Menggunakan Uang Muka.....	51
2. Pembayaran Sewa Kamar Kos-Kosan Menggunakan Uang Muka.....	52

3. Kuitansi Pembayaran Uang Muka.....	62
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	63
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-Kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang	65
BAB V: PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN	

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	15
Tabel 4.1 Jumlah RT dan RW di Kelurahan Sumbersari.....	47
Tabel 4.2 Sarana Prasarana di Kelurahan Sumbersari.....	47
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk di Kelurahan Sumbersari.....	48
Tabel 4.4 Pendidikan di Kelurahan Sumbersari.....	49

ABSTRAK

Nurhayati, Faizah. 09220050, 2014. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang)*. Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Dr. H. Fadil Sj., M.Ag.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Kamar Kos, Uang Muka, Hukum Islam

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya, seperti menyewatempat tinggal sementara bagi mahasiswa. Masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar kampus memanfaatkan kesempatan ini dengan menyewakan kamar kos sebagai tempat tinggal sementara. Sewa menyewa kamar kos di Kelurahan Sumbersari RW 01 menerapkan pembayaran uang muka. Sedangkan mayoritas ulama berpendapat penerapan uang muka itu dilarang dan hukumnya tidak sah karena mengandung unsur *gharar*.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Dan mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis (empiris) dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu metode induksi.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 merupakan *'urf* atau kebiasaan bagi pemilik kos yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Akad sewa menyewa kamar kos-kosan dilakukan pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*), sehingga hukumnya sah. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan dengan empat cara, yaitu *pertama* penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos, *kedua* penerapan sistem uang muka akan kembali secara penuh walaupun penyewa batal menyewa kamar kos, *ketiga* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat (mencari pengganti atau penyewa baru), *keempat* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan akad/kesepakatan baru. Penerapan uang muka boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cedera janji antara pihak pemilik kos dan penyewa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendidikan di Indonesia telah berkembang pesat dan banyak kota-kota yang menjadi pusat pendidikan. Para pelajar yang menempuh pendidikan tidak hanya datang dari kota-kota pusat pendidikan, akan tetapi datang dari berbagai daerah. Hal ini, biasanya masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar daerah pusat pendidikan banyak yang menyewakan tempat tinggal mereka dengan sementara, yang biasa disebut dengan kamar kos. Dalam menyewa kamar kos ada bermacam-macam sistem penyewaan, ada yang perbulan, persemester, dan pertahun. Dalam hukum Islam juga diatur tata cara sewa menyewa atau

ijarah. *Ijarah* atau sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹

Bertransaksi dengan akad *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Akad *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjualbelikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Tujuan akad *ijarah* dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, *ijarah* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.²

Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran kamar kos dengan menggunakan uang muka. Tentang penggunaan uang muka tersebut berada di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yang mayoritas masyarakatnya beragama Islam.

Kelurahan sumpersari merupakan daerah yang padat penduduk dan sangat strategis. Terletak di dekat beberapa perguruan tinggi negeri maupun swasta yang salah satunya UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Selain itu sumpersari juga mudah untuk akses dalam hal transportasi. Sehingga masyarakat sumpersari memanfaatkan kesempatan ini untuk bisnis sewa menyewa kos.

¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52.

² Ghufuran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), h. 188.

Dalam menyewa kamar kos diperlukan akad yang jelas agar tidak ada perselisihan dipertengahan penyewaan. Sewa menyewa dilakukan dengan saling memberikan manfaat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Selain itu juga harus dilandasi dengan rasa suka sama suka atau saling rela.

Uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian di kemudiannya. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut batal atau tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali (*hangus*) atau menjadi milik pemilik kos.

Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak. Karena dalam penerapannya ada sebagian pemilik kos yang meminta uang muka sewa kamar kos dengan nominal harga yang cukup besar. Nominal harga uang muka yang sering diminta oleh pemilik kos Rp 500.000,00 sampai Rp 1.000.000,00, bahkan ada yang meminta 50% dari harga sewa kamar. Sedangkan dalam penerapan uang muka itu sendiri, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi milik pemilik kos, apabila penyewa batal menyewa kamar kos. Dari sisi lain, pemilik kos juga merasa dirugikan apabila penyewa membatalkan sewa kamar setelah masa-masa pencarian sewa kamar kos. Pemilik kos tidak mendapatkan hasil dari sewa kamar kos selama setahun karena kamarnya kosong.

Sehubungan dengan uang muka atas penyewaan kamar kos yang telah peneliti uraikan di atas, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dan

ketidakbolehan jual beli atau sewa menyewa menggunakan uang muka. Mayoritas ahli fiqih berpendapat jual beli dengan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut ulama Hanafi jual beli uang muka hukumnya hanya *fasid* karena cacat terjadi pada harga. Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan jual beli ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *'urbun* (uang muka). Jual beli ini mengandung *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang lain jika penyewaan tersebut tidak jadi (batal). Dan sebagian ulama lain menyatakan kebolehan jual beli atau sewa menyewa dengan uang muka sebagai perjanjian kompensasi berbahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Selain itu, hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus uang muka bukanlah hadits shahih.³

Dari beberapa permasalahan yang ada mengenai uang muka, maka peneliti tertarik untuk meneliti tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dalam penjelasan diatas, maka muncul beberapa permasalahan yang bisa dijadikan penelitian, diantaranya ialah:

³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Cet ke-1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 118-120.

1. Bagaimana praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan antara lain:

1. Untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang hukum pembayaran uang muka, khususnya pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih jelas tentang praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang kepada masyarakat, serta tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos tersebut.

E. Batasan Masalah

Sewa menyewa memiliki cakupan yang luas, baik teori maupun penerapannya. Untuk menghindari pembahasan yang terlalu melebar, maka peneliti batasi dalam penelitian tentang pelaksanaan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos hanya bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang beradadi RW 01 Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

F. Definisi Operasional

Akad sewa adalah Akad kontrak memeberikan manfaat yang mubah dan jelas dalam kurun waktu yang ditentukan dan dengan kompensasi yang jelas.⁴

Kamar kos adalah tempat menumpang tinggal dengan membayar⁵,

Mahasiswa adalah orang yang belajar di perguruan tinggi⁶

⁴Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*, diterjemahkan Achmad Munir Badjeber, dkk, Cet ke- 1, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2007), h. 916.

⁵ Tim Penyusun, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 601.

Uang muka adalah uang panjar untuk suatu transaksi⁷

Uang jadi adalah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda telah terjadi transaksi; uang sebagai tanda jadi dalam jual beli/panjar.⁸

G. Sistematika Pembahasan

Pada sistematika pembahasan, peneliti akan sedikit menguraikan tentang gambaran pokok pembahasan yang akan disusun dalam sebuah laporan penelitian secara sistematis. Laporan penelitian ini terdiri dari lima bab dan masing-masing bab mengandung beberapa sub bab.

Pada bab pertama membahas tentang pendahuluan. Pendahuluan terdiri dari deskripsi latar belakang yang menjelaskan tentang alasan peneliti memilih judul tersebut. Rumusan masalah, yang merupakan inti dari dilaksanakannya penelitian tersebut. Rumusan masalah berisi tentang pertanyaan-pertanyaan peneliti, yang jawabannya dicarikan melalui penelitian. Tujuan penelitian untuk menemukan, mengembangkan atau membuktikan pengetahuan. Dan manfaat penelitian yang menyampaikan tentang manfaat dari penelitian ini, baik secara teoritis maupun praktis.

Bab kedua membahas tentang tinjauan pustaka. Tinjauan pustaka meliputi kajian yang berhubungan dengan teori pokok permasalahan. Bagian ini membahas mengenai sewa menyewa dan uang muka yang terdiri dari pengertian dan berbagai penjelasan yang terkait dengan konsep sewa

⁶Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet ke-2 (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), h. 543.

⁷Abdul Chaer, *Kamus Ungkapan Bahasa Indonesia*, Cet ke-1, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997), h. 201.

⁸Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet ke-2, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1999), h. 516.

menyewa. Dari sub pembahasan tersebut dapat dijadikan rujukan untuk menganalisis setiap data yang diperoleh dari lapangan.

Pada bab ketiga membahas tentang metode penelitian yang dijadikan sebagai instrument dalam penelitian untuk menghasilkan penelitian yang lebih terarah dan sistematis. Pembagian dari metode penelitian ini antaralain; lokasi penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengujian keabsahan data dan teknik analisis data yang digunakan sebagai rujukan bagi peneliti dalam menganalisis semua data yang sudah diperoleh.

Pada bab keempat membahas tentang penyajian data. Penyajian data disini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai hal-hal yang terkait dengan sewa menyewa, yang dalam hal ini terkait persyaratan atau tahapan yang perlu dilakukan oleh penyewa sebagai orang yang menyewa kamar kos, dimana pihak penyewa membayar uang penyewaan kos dengan sistem uang muka terlebih dahulu. Kemudian hal tersebut dianalisis menggunakan Hukum Islam.

Dan pada bab kelima yaitu penutup. Penutup disini berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang dipaparkan oleh peneliti memuat point-point yang merupakan inti pokok dari data yang telah dikumpulkan. Kesimpulan ini berisi jawaban inti dari rumusan masalah yang peneliti paparkan. Sedangkan saran memuat tentang berbagai hal yang dirasa belum dilakukan dalam penelitian ini, namun kemungkinan dapat dilakukan pada penelitian berikutnya yang terkait dengan penelitian ini.

Selanjutnya adalah lampiran-lampiran yang berisi beberapa data-data dan foto. Lampiran-lampiran ini disertakan sebagai tambahan informasi dan bukti keabsahan data bahwa peneliti benar-benar telah melakukan penelitian tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang setema dengan penelitian yang diangkat oleh peneliti yaitu mengenai sewa menyewa, diantaranya adalah:

1. “Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa Di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya”⁹, disusun oleh Abd.Rahman Arief dengan NIM : C02205077, S1 - Muamalah (M) tahun 2009 Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya.

⁹<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--abdrahmana-8186>
diakses pada 21 februari 2013

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana keberadaan praktek akad sewa-menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa dalam ketentuan Hukum Islam dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Penelitian ini merupakan penelitian empirik. Adapun pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan metode interview dan observasi. Data yang diperoleh dikumpulkan dan dianalisis dengan metode deskriptif dengan pola pikir deduktif.

Mengenai hasil penelitian, skripsi ini menjelaskan akad sewa-menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya, bertentangan dengan hukum Islam sebab akadnya tidak jelas. Sedangkan analisis dalam Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen akad sewa-menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemur wonosari Wonocolo Surabaya, melanggar hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi lebih supaya tidak ada pihak yang merasa di rugikan dengan transaksi ini.

2. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan di Pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik”¹⁰, disusun oleh Atik Elmiyatin, S1 - Muamalah (M) tahun 2009 Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab Bagaimana deskripsi sistem penyewaan kolam pancing harian dan kiloan di pemancingan

¹⁰<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--atikelmiya-8376> diakses pada 21 februari 2013

Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik dan Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem penyewaan kolam pancing harian dan kiloan di pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik.

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan (field research), metode pengumpulan data yang digunakan wawancara dan Observasi. Data yang dikumpulkan dianalisis dengan teknik deskriptif analitis. Selanjutnya data tersebut dianalisis dalam perspektif hukum Islam dengan pola pikir deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah persewaan kolam pemancingan Lestari memiliki 2 sistem pelayanan yaitu sistem persewaan harian dan sistem jual beli kiloan. Sistem sewa harian adalah sistem sewa dengan harga yang telah ditetapkan bagi semua penyewa yaitu Rp 30.000-, meski manfaat yang diperoleh berbeda-beda antara penyewa satu dengan penyewa yang lain, sedangkan sistem jual beli kiloan adalah harga kiloan yang harus dibayar oleh pemancing dari jumlah ikan yang dipancing. Berdasarkan tinjauan hukum Islam sistem penyewaan harian dalam penyewaan Kolam Pemancingan Lestari telah memenuhi syarat sah *ijarah*, karena adanya kesepakatan sewa menyewa antara pemilik kolam dan penyewa, meskipun jumlah ikan yang diperoleh antara penyewa satu dengan penyewa yang lain berbeda dengan harga yang sama. Sedangkan dalam sistem jual beli kiloan di kolam pemancingan Lestari telah memenuhi syarat sah jual beli.

3. “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam”¹¹, disusun oleh Isnatul Fitriyah, S1 –Hukum Bisnis Syariah tahun 2012 Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penafsiran perjanjian terhadap ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Deskripsi terhadap kesederajatan hubungan hukum, hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, interview dan dokumentasi. Data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif, yang mana penelitian kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktifserta pada analisis terdapat dinamika hubungan logika ilmiah.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dilakukan secara sederhana sesuai tradisi. Kesepakatan akad *ijarah* tidak sesuai dengan asas akad syari’ah yakni *luzum/* tidak berubah dan asas transparansi. Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen

¹¹Isnatul Fitriyah, “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam”, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.

Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tidak sesuai dengan Bab ke-3 pasal 4 yang menjelaskan hak konsumen. Karena tidak adanya kesepakatan awal perjanjian jika selama liburan semester selama satu atau dua bulan disebutkan membayar fasilitas kos meskipun tidak dimanfaatkan.

Sejauh ini peneliti belum menemukan judul penelitian yang serupa dengan penelitian peneliti, namun penelitian peneliti ini bukan penelitian yang pertama. Ada beberapa tema yang sama dengan tema yang diangkat oleh peneliti, yang pernah dilakukan oleh para peneliti terdahulu.

Penelitian terdahulu di atas terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian yang satu dengan yang lainnya. Persamaannya terletak pada objek formil dan materiil yaitu membahas tentang sewa menyewa dan hukum Islam, tetapi juga terdapat beberapa perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang terletak pada objek formil yaitu uang muka dalam penyewaan kamar kos.

Berikut ini adalah tabel tentang persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu:

Tabel 2.1

Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

NAMA	JUDUL	OBJEK FORMAL	OBJEK MATERIL
Abd. Rahman Arief (2009)	Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa Di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya	Akad Sewa Kamar (Kost)	Perbandingan Hukum Islam Dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
Atik Elmiyatin (2009)	Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan di Pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik	Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan	Pelaksanaan Perspektif Hukum Islam

Isnatul Fitriyah (2012)	Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam	Sewa Kamar Kos	Pelaksanaan Akad Sewa Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam
Faizah Nurhayati (2014)	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)	Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos	Pelaksanaan Perspektif Hukum Islam

B. Kerangka Teori

1. Akad Sewa-menyewa (*Al-Ijarah*)

a. Pengertian Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Sewa dalam istilah fiqih dikenal dengan sebutan *Al-Ijarah* yang berasal dari kata *al-ajru*, artinya ganti dan upah (*al-iwadh*). Menurut Rachmat Syafi'i, *ijarah* secara bahasa adalah **بيع المنفعة** (menjual manfaat).

Para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah* secara istilah, diantaranya adalah:¹²

a. Menurut Hanafiyah, *ijarah* ialah:

عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”

b. Menurut Malikiyah, *ijarah* ialah:

تسمية التعاقد على منفعة الادمى وبعض المنقولات

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”

c. Menurut Asy-Syafi’iyah, *ijarah* ialah:

عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل والاباحة بعوض معلوم

“Akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

d. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

تملك منفعة بعوض بشروط

“Pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”

e. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

¹Sohari Sahrani dan Hj. Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia), h. 167-168

f. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, *ijarah* ialah:

عقد موضوعه المبادلة على منفعة الشيء بمدة محدودة أى تملكها بعوض

فهو بيع المنافع

“Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.”

g. Menurut Idris Ahmad, upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

h. Menurut MA. Tihami, *al-Ijarah* ialah akad yang berkenaan dengan kemanfaatan tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.

Dalam KHES *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹³

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* adalah kesepakatan antara pemilik barang dan pihak penyewa, pihak penyewa mendapatmanfaat fungsi barang dengan membayar sewa, sedangkan dari pihak pemilik mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.

Dalam melakukan akad diperlukan asas-asas dalam berakad untuk menghindari adanya perselisihan dikemudian. Adapun asas-asas tersebut sebagai berikut¹⁴:

¹³Tim Redaksi FOKUSMEDIA, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, Cet ke-1 (Bandung: FOKUSMEDIA, 2009), h. 16.

¹⁴Tim Redaksi FOKUSMEDIA, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, h. 19-20.

- a. *Ikhtiyari*/sukarela adalah setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. *Amanah*/menepati janji adalah setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji.
- c. *Ikhtiyati*/kehati-hatian adalah setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum*/tidak berubah adalah setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktek spekulasi atau *maisir*.
- e. Saling menguntungkan adalah setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktek manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. *Taswiyah*/kesetaraan adalah para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi adalah setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan adalah setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.

- i. *Taisir*/kemudahan adalah setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. Itikad baik adalah akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal adalah tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

b. Dasar-dasardan Hukum *Ijarah*

Transaksi *ijarah* mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, masing-masing *muta'qidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) tidak boleh membatalkan transaksi sepihak kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi yang telah mengikat, seperti adanya aib, hilangnya manfaat, dan lain-lain. Demikian ini pendapat mayoritas ulama.¹⁵ Pendapat ini berdasarkan firman Allah Ta'ala:

بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءِ الْمُؤْمِنِينَ . يَتَأْتِيهَا

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”(Surat al-Maidah [5]:1)

Adapun dasar-dasar transaksi *ijarah* dari al-Quran adalah sebagaimana firman Allah:

¹⁵Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, diterjemahkan Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), h. 319.

رَفَسْتَرَضِعُ تَعَا سَرْتُمْ وَإِنْ مِعْرُوفٍ بَيْنَكُمْ وَأَتَمِرُوا أَجُورَهُنَّ فَتَاتُوهُنَّ لَكُمْ أَرَضِعَنَّ فَإِنْ

أُخْرَى لَهُ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (Surat ath-Thalaq [65]: 6)

الْأَمِينُ الْقَوِيُّ أُسْتَجَرْتُ مِنْ خَيْرِ أَنْ أُسْتَجْرَهُ يُتَابِتُ أَحَدَهُمَا قَالَتْ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”(Surat al-Qashash [28]: 26)

Dasar dari hadits yang diriwayatkan oleh Imam al-Bukhari, Nabi

Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

قال الله : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة : رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعط أجره

“Allah berfirman, Ada tiga orang yang Aku menjadi musuhnya pada hari kiamat: seseorang yang memberi janji kepada-Ku kemudian mengkhianati; seseorang yang menjual orang merdeka, lalu memakan hartanya; dan seseorang yang mempekerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu telah menyelesaikan pekerjaannya, tetapi ia tidak memberikan upahnya.” (Riwayat al-Bukhari).

Adapun dasar dari ijma’ adalah ulama Islam mulai dari sahabat, tabi’in, dan imam yang empat sepakat disyari’tkannya *ijarah*. Ibnu Qudamah *rahimahullah* menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi

mulai dari ulama klasik hingga kontemporer dan di seluruh negeri sepakat diperbolehkannya *ijarah*.¹⁶

c. Rukun Dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Menurut ulama hanafiyah, rukun *ijarah* adalah *ijab* dan *qabul* dengan menggunakan lafal *ijarah*, *isti'jar*, *iktiraa'* dan *ikraa'*¹⁷. Sedangkan rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada 4, yaitu:

a. *Muta'qidain*

Muta'qidain adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yakni *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).

b. *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*

Shighah dalam transaksi *ijarah* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, mempekerjakan, atau semisal ungkapan “Aku meminjamkan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan bayaran sekian.” Hal ini karena pinjam meminjam dengan upah berarti *ijarah*. Kemudian orang yang menyewa berkata “Aku terima”.

¹⁶Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Penerjemah Indonesia: Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), h. 315-316.

¹⁷Wahbah Az-Zuhaili, Penerjemah Indonesia: Abdul Hayyie Al-Kattani, Dkk, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Cet 1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 387.

Jika *muta'qidain* mengerti maksud lafal *shighah*, maka *ijarah* telah sah apa pun lafal yang digunakan karena Syari' tidak membatasi lafal transaksi, tetapi hanya menyebutnya secara umum.¹⁸

c. *Ma'qud 'Alaih*(manfaat / objek *ijarah*)

Ma'qud 'alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*.¹⁹ apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah.

d. Upah

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijarah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

Suatu akad *ijarah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat *ijarah* yaitu:

¹⁸Abdullah bin Muhammad *Ensiklopedi Fiqih*, h. 316-318

¹⁹Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta, 2009), h. 96

- a. Orang yang berakad, yaitu *mu'jir dan musta'jir* adalah orang yang telah baligh dan berakal menurut Ulama Syafi'i dan Hambali. Jadi apabila orang itu belum baligh atau tidak berakal, maka *ijarah*-nya tidak sah, seperti anak kecil atau orang gila. Namun, menurut Ulama Hanafi dan Maliki orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya. Hal ini tidak disyaratkan beragama Islam dari pihak keduanya, sebab orang Islam boleh menyewa orang kafir.²⁰
- b. kedua belah pihak yang berakad saling relamelakukan akad *ijarah*. Apabila salah satu pihak diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah*-nya tidak sah. Hal ini berdasarkan firman Allah:

بَنَ أَنْ إِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَأَءَامِنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
 رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تَجْرَةٍ تَكُونُ



“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa [4]:29)

- c. *Sighat ijab kabul*, yaitu lafal yang menunjukkan *ijarah*, seperti “Aku sewakan barang ini kepadamu Rp. 1.000.000,00 selama setahun”,

²⁰Ibnu Mas'ud, *Fiqh Madzhab Syafi'i (Edisi Lengkap)*, Cet ke-2, (Bandung : Pustaka Setia, 2007), h. 139.

kata si *mu'jir*. “Aku terima barang engkau ini dengan menyewa Rp. 1.000.000,00 selama satu tahun”, kata si *musta'jir*.

- d. Sesuatu yang disewakan disyaratkan kekal *ain*-nya sampai waktu yang ditentukan menurut perjanjian. Apabila seseorang menyewakan sesuatu yang sudah habis atau hilang sebelum masa berakhirnya perjanjian, maka hal itu tidaklah sah, misalnya tidak sah menyewakan rumah bambu tua selama 20 tahun.
- e. *Ijarah* hanya pada manfaat barang yang ditransaksikan. *Ijarah* tidak sah kecuali pada manfaat suatu barang, sedangkan barang yang disewakan tetap ada.
- f. Manfaat barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar'i. Misal tidak boleh menyewakan barang hasil kejahatan.
- g. Barang yang menjadi objek akad dapat diserahkan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Misal tidak sah menyewakan budak yang melarikan diri, atau menyewakan kerbau yang lumpuh untuk membajak sawah.
- h. Manfaat barang tersebut hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan. Misal menyewakan rumah untuk tempat tinggal. Maka menjadi tidak sah apabila menyewakan rumah untuk menjual *khamr* atau untuk gereja.
- i. Manfaat barang disyaratkan dapat diketahui, dirasakan, dan ada harganya guna mencegah terjadinya perselisihan. Ketika akad lama masa sewa manfaat juga ditentukan. Misalnya menyewa rumah

untuk ditempati selama satu tahun. Dan kadang-kadang sewa ditentukan dengan tempat, seperti menyewa kuda untuk dikendarai sampai ke negeri atau ke daerah (daerah yang dituju). Tidaklah sah *ijarah*, kalau seseorang menyewakan pensil untuk mencatat suatu nama karena tak ada harganya. Tak ubahnya menjual sebutir beras dan lain-lainnya.

- j. Tidak boleh *ijarah* dilakukan pada sesuatu yang sifatnya fardu ain. Misalnya menyewa seseorang untuk berperang atau mengerjakan shalat lima waktu sebab manfaat (pahala) tidak akan jatuh untuk si *mu'jir*, tetapi untuk orang yang mengerjakan. Begitu juga dengan ibadah wajiblainnya.
- k. Upah(sewa) dalam *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.²¹

Pembayaran ongkos sewa²² dapat dilakukan dengan beberapa hal diantaranya adalah:

- a. Ongkos sewa wajib dinyatakan dengan akad
- b. Dan wajib dibayar setelah jatuh tempo
- c. Jika keduanya sepakat menunda atau mengajukan atau dicicil, maka itu boleh.

²¹H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 278-280.

²²Syaikh Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Kaffah*, diterjemahkan Najib Junaidi dan Izzudin Karimi, Cet ke- 2, (Surabaya: Pustaka Yassir, 2010), h. 943.

- d. Seorang pegawai berhak mendapatkan bayarannya jika menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Imbalannya dibayarkan sebelum keringatnya kering.

d. Macam-macam *Ijarah*

Ulama fiqih membagi *ijarah* menjadi dua bagian, yaitu:²³

a. *Ijarah* atas *ain* (benda)

Yaitu menyewa manfaat *ain* (benda) yang kelihatan, seperti menyewa tanah untuk ditanami, menyewa rumah untuk ditempati. Disyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa menyewa.

b. *Ijarah* atas pengakuan akan tenaga

Yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan pekerja barang itu akan diselesaikannya dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan. Seperti seorang penjahit menjahit baju dalam jangka waktu seminggu dengan harga Rp 50.000,00 per baju. Hal ini dinamakan juga upah mengupah.

e. Hak dan Kewajiban *Ijarah*

²³Ibnu Mas'uddan, *Fiqih*, h. 139.

Hubungan yang terjadi antara para pihak (*mu'jir* dan *musta'jir*) merupakan hubungan timbal balik.²⁴ Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara *muta'qidain*. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan (*muta'qidain*) tidak terjadi kesalahpahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kewajiban bagi *musta'jir* merupakan hak bagi *mu'jir*, sedangkan kewajiban bagi *mu'jir* merupakan hak bagi *musta'jir*. Adapun hak dan kewajiban bagi *musta'jir* yaitu:²⁵

- a. *Musta'jir* berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan.
- b. *Musta'jir* berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- c. *Musta'jir* bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan.
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian *musta'jir*.
- e. *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan.

²⁴Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Cet ke-1, (Jakarta : Visimedia, 2010), h. 48.

²⁵Much. Nurachmad, *Buku*, h. 48.

Hak dan kewajiban bagi *mu'jir*, yaitu:²⁶

- a. *Mu'jir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakuakn akad sewa.
- b. *Mu'jir* berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi ijin pemanfaatan barang kepada *musta'jir*.
- c. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan.
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang.
- e. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan.
- f. Memberikan kenyamanan kepada *musta'jir* dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

f. Pembatalan Dan Berakhirnya *Ijarah*

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.²⁷

Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Namun, Jumhur Ulama berpendapat lain, bahwa manfaat itu boleh diwariskan

²⁶Much. Nurachmad, *Buku*, h. 48.

²⁷H. Abdul Rahman, *Fiqh*, h. 283-284.

karena termasuk *al-maal*(harta). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:²⁸

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambroknnya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diadakan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa). Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek *ijarah* hilang atau musnah, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.
- f. Pembatalan akad atau ada *udzur* dari salah satu pihak,²⁹ seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal.

²⁸Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), h. 122.

²⁹Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2001), h. 137

2. Uang Muka (*'Urbun*) Dalam Islam

a. Pengertian Uang Muka

Dalam istilah fiqih uang muka dikenal dengan *'urbun* atau *'urban*. Pada dasarnya kata *'urbun* adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami Arabisasi. Adapun arti dasar kata *'urbun* dalam bahasa Arab adalah meminjamkan dan memajukan.³⁰ Secara etimologis *'urbun* berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli.³¹

Membayar uang muka, atau yang dikenal sebagai panjar sebagai tanda jadi transaksi jual beli, adalah pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total pembayarannya kepada penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai bagian total pembayarannya, dan jika tidak, maka panjar diambil penjual dengan dasar sebagai pemberian dari pihak pembeli.³²

b. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka (*'Urbun*)

Para ulama fiqih berbeda pendapat mengenai hukum jual beli *'urbun*. Mayoritas ahli fiqih berpendapat bahwa jual beli *'urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut Hanafi, jual beli *'urbun* hukumnya hanya *fasid* (cacat terjadi pada harga). Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini

³⁰ Az-Zuhaili, *Fiqih*, h. 118.

³¹ Abdullah bin Muhammad, *Ensiklopedi Fiqih*, h. 42.

³² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Cet ke-2, (Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2007), h. 152-153.

adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *'urbun*.

عن عمر و بن شعيب عن أبيه عن جده قال : نهى النبي عن بيع العربان. (رواه أحمد والنسائي وأبو داود. وهو مالك في الموطأ)

2805. *Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan, "Nabi SAW melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil." (HR. Abu Daud dan Malik di dalam Al Muwaththa)*³³.

Disamping jual beli ini mengandung unsur *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Juga, mengandung dua syarat yang *fasid*; pertama, syarat hibah dan kedua, syarat akan mengembalikan barang bila tidak suka, dan pembeli mensyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa ada imbalan sehingga jual beli jadi tidak sah. Seperti halnya kalau seorang pembeli mensyaratkan sesuatu kepada orang lain yang tidak terlibat dalam transaksi. Di samping, syarat dalam jual beli ini seperti hak *khiyar* yang tidak jelas karena pembeli bagi dirinya untuk mengembalikan barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah. Ini sama saja kalau pembeli mengatakan, "Saya berhak memiliki *khiyar* kapan

³³Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authar*, diterjemahkan Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, Cet ke-1, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2006), h. 18.

saja saya mau, saya akan mengembalikan barangmu disertai dengan uang satu dirham.” Pendapat inilah yang sesuai dengan qiyas.³⁴

Abu Al Khaththab memilih pendapat yang mengatakan jual beli semacam ini tidak sah. Ini merupakan pendapat Malik, Asy-Syafi’i dan Ashhab Ar-Ra’yi. Ibnu Abbas dan Hasan sependapat mengenai hal ini, alasannya Nabi SAW melarang jual beli *‘urbun*.

Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat lain. Menurut Imam Ahmad bin Hanbal jual beli semacam ini diperbolehkan dan Umar R.A pernah melakukannya. Berdasarkan riwayat Nafi’ bin Abdul Harits, bahwa dia pernah membeli rumah untuk penjara yang dipesan Umar bin Khaththab dari Shafwan bin Umayyah. Jika Umar ridha, maka dia akan meneruskan jual beli, tetapi bila tidak maka Shafwan akan mendapat pembayaran sekian dan sekian.” Al Atsram berkata, Aku berkata kepada Ahmad, “Apakah anda mengikuti riwayat ini?” dia menjawab,”Apalagi yang bisa aku katakan, ini pendapat Umar.” Dia menganggap hadits yang melarang jua beli *‘urbun* itu *dhaif*. Kisah ini diriwayatkan oleh Al Atsram dengan isnadnya.

Ibnu Umar dan Ibnu Sirin membolehkan jual beli *‘urbun*. Sa’id bin Al Musayyib berpendapat, jual beli *‘urbun* boleh bila dia tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikannya serta membayar

³⁴ Az-Zuhaili, *Fiqh*, h. 118-120.

sejumlah uang kepada penjual. Ahmad mengomentari pendapat Sa'id ini, "Ini sama dengan '*urbun*.'"³⁵

Menurut Wahbah Al-Zuhaili dalam buku yang berjudul *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jual beli dengan '*urbun*' itu sah dan halal dilakukan berdasarkan '*urf*' (tradisi yang berkembang). Karena dewasa ini jual beli dengan sistem uang mukatelah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian kompensasi bahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun kontra tidak ada satu pun hadits shahih.³⁶

Ibnu Qudamah berpendapat mengenai jual beli uang muka dalam bukunya yang berjudul *Al Mughni*, bahwa jika si pembeli tidak jadi membeli barang, maka si penjual tidak berhak memiliki satu dirham yang dibayarkan tadi, karena dia telah mengambilnya tanpa ada imbal balik, dan calon pembeli berhak meminta kembali dirhamnya. Satu dirham itu tidak sah dijadikan biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli, karena kalau demikian berarti yang satu dirham ini tidak bisa dianggap sebagai uang muka. Lagi pula biaya menunggu

³⁵Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, diterjemahkan Anshari Taslim, Cet ke-1, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2008), h. 772-774.

³⁶Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, h. 118.

keputusan jadi tidaknya membeli harus jelas berapa besarnya, sebagaimana upah.³⁷

Dalam perkara upah-mengupah, tidak dihalakan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbangannya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa.³⁸

c. Hak *Khiyar*

Hak *khiyar* yaitu hak memilih untuk melangsungkan atau tidak jual beli tersebut, karena ada suatu hal bagi kedua belah pihak.³⁹ Hak *khiyar* dilakukan untuk menghindari adanya perselisihan antara penjual dan pembeli. Menurut jumhur ulama hukum dari *khiyar* adalah diperbolehkan. Dalil yang menjadi landasan dari diperbolehkannya *khiyar* antara lain:⁴⁰

ولك الخيار ثلاثة

“Dan engkau berhak melakukan *khiyar* (hak memilih antara meneruskan atau membatalkan) dalam tiga hari.”

البيعان بالخيار ما لم يفترقا إلا بيع الخيار

³⁷Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 772-774.

³⁸Ibnu Mas'ud, *Fiqh Madzhab*, h. 138.

³⁹M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, cet ke-2, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 138.

⁴⁰Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, diterjemahkan Abu Usamah Fakhtur Rokhman, Cet ke-1, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2007), h. 412.

“Penjual dan pembeli memiliki hak *khiyar* selama mereka belum berpisah kecuali jual beli dengan *khiyar*.”

Para ulama berbeda pendapat mengenai masa *khiyar*. Ulama Maliki berpendapat tidak memiliki batasan tertentu dalam *khiyar* tersebut, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan dari macam barang yang dijual (lama *khiyar* tidak boleh melebihi kebutuhan meneliti barang dagangan). Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian, satu bulan untuk meneliti rumah. Menurut ulama Syafi’i dan Abu Hanifah batasan *khiyar* adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan ulama Hambali, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat *khiyar* boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan.⁴¹

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua pihak disebut dengan *iqalah*. Hukum *iqalah* disunahkan bagi orang yang menyesal, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Sunah hukumnya bagi *muqil* (pemberi *iqalah*) dan *mubah* bagi *mustaqil* (pemohon *iqalah*). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan lain sebagainya.⁴²

⁴¹Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, h. 413.

⁴²Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*, diterjemhkan Achmad Munir Badjeber, dkk, Cet ke-1, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2007), h. 888.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada rumah kamar kos-kosan-kamar kos-kosanan yang berlokasi di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris.⁴³ Sebab data penelitian diperoleh secara langsung dari masyarakat,⁴⁴ yang mana peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan

⁴³Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), h. 133.

⁴⁴Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet ke-3, (Jakarta : UI-Press, 1986), h. 50-53.

tentang sesuatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah⁴⁵. Dalam hal ini yang menjadi fokus penelitian adalah para pemilik kamar kos-kosan yang berada di Kelurahan Sumbersari RW 1, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data berupa pandangan, pemikiran, dan pendapat dari para pelaku sebagai bahan analisis. Selain itu, penelitian hukum sosiologis juga digunakan untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan termasuk proses penegakan hukum (*law enforcement*).⁴⁶ Penelitian ini menitikberatkan pada hasil pengumpulan data dari para informan.

C. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, Metodologi kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁴⁷ Tujuan penelitian kualitatif yaitu untuk memahami fenomena sosial melalui gambaran holistik dan memperbanyak pemahaman mendalam makna.⁴⁸

Hadari Nawawi menyatakan⁴⁹ bahwa penelitian kualitatif sebagai suatu konsep keseluruhan (holistik) untuk mengungkapkan rahasia sesuatu, dilakukan dengan menghimpun data dalam keadaan sewajarnya (natural

⁴⁵Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Rev., (Bandung: Remaja Rosdakarya 2007), h. 26.

⁴⁶Amiruddin, *Pengantar*, h. 133-135.

⁴⁷ Moleong, *Metodelogi*, h. 4.

⁴⁸MasyhuridanZainuddin. *Metodologi Penelitian, PendekatanPraktisdanAplikatif*. (Bandung:RefikaAditama, 2008), h. 14.

⁴⁹H. Hadari Nawawi dan Hilmi Martini, *Penelitian Terapan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996), h. 175.

setting), mempergunakan cara kerja yang sistematis, terarah dan dapat dipertanggung-jawabkan secara kualitatif, sehingga tidak kehilangan sifat ilmiahnya.

Dalam penelitian ilmiah pengambilan sampel merupakan hal yang penting, karena kesimpulan penelitian pada hakekatnya adalah generalisasi dari sampel menuju populasi.⁵⁰ Populasi yaitu keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian. Sampel yaitu bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Sedangkan *sampling* adalah prosedur yang digunakan untuk dapat mengumpulkan karakteristik dari suatu populasi meskipun hanya sedikit saja yang diwawancarai.⁵¹

Teknik *sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah probabilitas *sampling* dengan cara *area/cluster sampling*. Probabilitas *sampling* yaitu semua elemen atau manusia dalam populasi mendapat kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. Hasil dari *probabilitas sampling* dapat digunakan untuk menggeneralisasi atau dapat dianggap mewakili populasi, dapat dihitung sampai sejauh mana hasil sampel mendekati populasinya.⁵²

Area/cluster sampling biasanya digunakan untuk penelitian yang meliputi daerah yang luas dan populasinya heterogen. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah masyarakat Sumbersari RW 1, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Karena tidak semua masyarakat sumbersari memiliki kamar kos-kosan, maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini

⁵⁰Amiruddin, *Pengantar*, h. 97.

⁵¹Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cet ke-4, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), h. 78-79.

⁵²Burhan , *Metode*, h. 80.

hanya masyarakat Summersari RW 1 yang memiliki kamar kos-kosan. Kemudian dari beberapa pemilik kamar kos-kosan, peneliti memilih beberapa pemilik kamar kos-kosan secara acak untuk menjadi sampel penelitian, yaitu ada 6 pemilik kamar kos-kosan.

D. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh.⁵³ Dalam penelitian ini, data yang dibutuhkan peneliti diperoleh dari dua sumber, yaitu:

1. Sumber data primer

Sumber data ini adalah sumber pertama di mana sebuah data dihasilkan.⁵⁴ Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dengan wawancara langsung yang dilakukan kepada pemilik kamar kamar kos-kosan atau pengurus kamar kos-kosan dan penyewa kamar kamar kos-kosan yang berada di Kelurahan Summersari RW 1, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Pemilik kamar kamar kos-kosan dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang selaku penyewa kamar kamar kos-kosan di Summersari RW 1 merupakan pelaku dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan. Sehingga mereka menjadi informan penting dalam pelaksanaan akad sewa kamar kamar kos-kosan di Summersari. Selain itu peneliti juga mengamati langsung pada situasi dan kondisi objek yang diteliti.

⁵³SuharsimiArikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik (Edisi Revisi VI)*, Cet ke-13, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 129.

⁵⁴Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*, Cet ke-1, (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), h. 129

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data kedua sesudah sumber data primer. Fungsi sumber data sekunder adalah membantu memberi keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembandingan.⁵⁵ Data pelengkap yang dikorelasikan dengan data primer dapat berupa informasi dari orang lain, dokumentasi, buku-buku, artikel di internet atau di media massa.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, peneliti menggunakan tiga metode, diantaranya adalah:

1. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah suatu situasi yang asli dan bukan buatan manusia secara sengaja.⁵⁶ Pengamatan dilakukan untuk mendeskripsikan *setting*, kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat di dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan.⁵⁷ Disini peneliti mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung di lokasi penelitian.

Peneliti mengunjungi lokasi penelitian yang bertempat di Kelurahan Sumbersari RW 1 Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang untuk mengamati langsung berbagai hal atau kondisi yang ada di lokasi penelitian.

⁵⁵Burhan, *Metodologi*, h. 129.

⁵⁶Soerjono, *Pengantar*, h. 207.

⁵⁷Burhan, *Metode*, h. 58.

2. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁵⁸ Wawancara mengandalkan diri pada pertanyaan-pertanyaan.⁵⁹ Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.⁶⁰ Jadi peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi. Disini peneliti menambahkan beberapa pertanyaan yang dianggap perlu ketika wawancara.

Dalam metode ini, peneliti melakukan tanya jawab dengan beberapa pemilik kamar kos-kosan atau pengurus kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 1 Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang pernah melakukan transaksi penyewaan kamar kamar kos-kosan yang berada di Kelurahan Sumbersari RW 1 Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah,

⁵⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet. Ke-4. (Bandung: CV. Alfabeta, 2008), h. 231.

⁵⁹Soerjono, *Pengantar*, h. 224.

⁶⁰Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Cet ke-8, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), h. 85.

prasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan sebagainya.⁶¹ Dalam hal ini, peneliti mencari data dari buku monografi kelurahan sumpah pada bulan januari-juni 2013, foto-foto hasil penelitian dan buku-buku pendukung lainnya. Metode ini lebih mudah dibandingkan dengan metode yang lain. Apabila terjadi kekeliruan sumber datanya masih tetap karena yang diamati bukan benda hidup. Metode dokumentasi digunakan untuk mencari data sekunder.

F. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara *editing* dan *koding*. Mengedit adalah memeriksa daftar pertanyaan yang telah diserahkan oleh para pengumpul data.⁶² Data-data yang berupa catatan, hasil wawancara, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh peneliti diperiksa kembali untuk mengurangi kesalahan atau kekurangan. Pemeriksaan tersebut dilakukan terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian, dan ejaannya. Data yang diperiksa diperoleh dari data primer maupun data sekunder.

Koding adalah mengklasifikasikan jawaban-jawaban para responden kedalam kategori-kategori.⁶³ Klasifikasi dilakukan untuk memudahkan pemahaman mengenai hasil penelitian sehingga pembaca lebih mudah memahami penelitian ini.

G. Teknik Pengujian Keabsahan Data

Salah satu metode yang digunakan untuk menguji keabsahan data yaitu dengan menggunakan metode Triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan

⁶¹Suharsimi, *Prosedur*, h. 231.

⁶²Cholid, *Metodologi*, h. 153.

⁶³Cholid, *Metodologi*, h. 154.

keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data yang diteliti. Denzin (1978) membedakan empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori.⁶⁴

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode triangulasi dengan sumber data. Triangulasi dengan sumber data ini digunakan untuk membandingkan dan mengecek ulang tingkat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda. Peneliti membandingkan data hasil pengamatan yang ada di kamar kos-kosan-kamar kos-kosanan Kelurahan Sumbersari RW 1 dengan data hasil wawancara dengan beberapa pemilik kamar kos-kosan dan penyewa kamar kamar kos-kosan.

H. Teknik Analisis Data

Dalam tahap ini, data akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu metode induksi.⁶⁵ Data-data yang bersifat khusus dari pelaksanaan sewa-menyewa kamar kamar kos-kosan menggunakan sistem pembayaran uang muka yang dilakukan oleh pemilik kamar kamar kos-kosandan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, akan ditarik kesimpulan yang bersifat umum tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan.

Dalam hal ini, peneliti menganalisis data menggunakan beberapa tahap, yang pertama data yang diperoleh dari berbagai sumber ditelaah secara

⁶⁴ Moleong, *Metodologi*, h. 330.

⁶⁵ H. Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, Cet ke-2, (Malang: UIN-MALIKI PRESS, 2010), h. 381.

keseluruhan. Data tersebut berupa hasil observasi, dokumentasi, dan hasil wawancara dengan pemilik kamar kamar kos-kosandan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang selaku penyewa kamar kamar kos-kosan di Sumber Sari RW 1. Kedua, data-data yang terkumpul dirangkum untuk memperoleh keterangan-keterangan atau pernyataan-pernyataan yang efektif dan sinkron sehingga tetap sesuai dengan topik pembahasan. Ketiga, data yang telah dirangkum ditafsirkan sehingga menjadi jawaban atas permasalahan-permasalahan yang diperoleh dari penelitian. Keempat, kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kelurahan Sumbersari merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Sebelah utara Kelurahan Sumbersari berbatasan dengan Kelurahan Ketawanggede/ Dinoyo. Sebelah selatan berbatasan dengan Gading Kasri/ Karang Besuki. Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Dinoyo/ Karang Besuki. Dan di sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Oro-oro Dowo/ Penanggungan.

Kelurahan Summersari terdiri dari 7 RW dan 41 RT. Sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 4.1

Daftar Tabel Jumlah RT dan RW di Kelurahan Summersari

No.	RW	RT
1.	RW 01	12 RT
2.	RW 02	6 RT
3.	RW 03	6 RT
4.	RW 04	5 RT
5.	RW 05	3 RT
6.	RW 06	4 RT
7.	RW 07	5 RT

Sumber: Monografi Kelurahan Summersari Bulan Juli-Desember

Luas wilayah Kelurahan Summersari 92,4 Ha. Jarak dari Pusat Pemerintahan Kecamatan 3 km, jarak dari Pusat Pemerintahan Kota 6 km, jarak dari Kota/Ibukota Kabupaten 6 km, jarak dari Ibukota Propinsi 89 km. Kelurahan Summersari memiliki sarana prasarana berupa prasarana kesehatan, prasarana pendidikan, prasarana ibadah, dan prasarana umum.

Tabel 4.2

Daftar Tabel Sarana Prasarana di Kelurahan Summersari

No	Sarana Prasarana		Jumlah
1.	Prasarana Kesehatan	a. Pukesmas Pembantu b. UKBM (Posyandu) c. Poliklinik / Balai Pelayanan Masyarakat	Ada 4 buah 3 buah
2.	Prasarana Pendidikan	a. Gedung Sekolah TK b. Gedung Sekolah SD c. Gedung Sekolah SLTP d. Gedung Sekolah SMU e. Gedung Perguruan Tinggi	7 buah 5 buah 3 buah 2 buah 4 buah
3.	Prasarana Ibadah	a. Masjid	9 buah

		b. Mushola	24 buah
		c. Gereja	1 buah
4.	Prasaranan Umum	a. Olahraga	1 buah
		b. Kesenian / budaya	1 buah

Sumber: Monografi Kelurahan Sumbersari Bulan Juli-Desember 2013

Data jumlah penduduk di Kelurahan Sumbersari berdasarkan jenis kelamin dan usia sebagai berikut:

Tabel 4.3

Daftar Tabel Jumlah Penduduk di Kelurahan Sumbersari

Kelurahan	Jumlah Jiwa		Kepala Keluarga
	14380		
Sumbersari	Laki-laki	Perempuan	3183 KK
	7.268	7.112	

Sumber: Monografi Kelurahan Sumbersari Bulan Juli-Desember 2013

Mata pencaharian masyarakat di kelurahan sumbersari adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebanyak 2.433 orang, ABRI sebanyak 43 orang, wiraswasta / pedagang sebanyak 1.262 orang, petani sebanyak 2 orang, pertukangan sebanyak 39 orang, buruh tani sebanyak 5 orang, pensiunan sebanyak 310 orang, dan jasa sebanyak 32 orang.

Berdasarkan tingkat pendidikan, masyarakat di Kelurahan Sumbersari tidak memiliki lulusan pendidikan khusus seperti pondok pesantren, pendidikan keagamaan, Sekolah Luar Biasa (SLB), dan kursus ketrampilan. Adapun jumlah penduduk masyarakat di Kelurahan Sumbersari berdasarkan lulusan pendidikan umum sebagai berikut:

Tabel 4.4**Daftar Tabel Pendidikan di Kelurahan Sumbersari**

No	Pendidikan	Jumlah
	Belum Sekolah	2.511 orang
2.	Taman Kanak-Kanak	153 orang
3.	Sekolah Dasar	3.612 orang
4.	SMP	2.812 orang
5.	SMA / SMU	3.712 orang
6.	Akademi / D1-D3	726 orang
7.	Sarjana	819 orang
8.	Pascasarjana	35 orang

Sumber: Monografi Kelurahan Sumbersari Bulan Juli-Desember 2013

Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan lokasi penelitian di Kelurahan Sumbersari RW 01, yang mana di daerah ini terdapat salah satu perguruan tinggi negeri yang menjadi pusat belajar bagi mahasiswa yaitu Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim yang berasal dari luar pulau Jawa ataupun yang jauh dari tempat perkuliahan membutuhkan tempat tinggal sementara. Sehingga masyarakat di sekitar Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim menyewakan kamar kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara kepada mahasiswa.

Kelurahan Sumbersari RW 01 merupakan daerah yang strategis dan transportasinya lebih mudah. Sehingga banyak mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim yang menyewa kamar kamar kos-kosan Kelurahan Sumbersari RW 01.

Ada beberapa alasan mahasiswa memilih menyewa kamar kos-kosan di Sumbersari RW 1, adapun alasannya adalah:

- a. Karena lokasinya strategis (dapat dijangkau).
- b. Dekat dengan kampus.
- c. Terjangkau harganya.
- d. Transportasi lancar.

B. Praktek Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kos-kosan merupakan kebutuhan pokok, baik yang berasal dari daerah pusat pendidikan maupun yang berasal dari luar daerah. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk usaha menyewakan kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara. Penyewaan kamar kos-kosan dapat dilakukan dengan jangka waktu satu bulan, satu semester ataupun satu tahun.

Sebagian besar masyarakat Kelurahan Sumbersari RW 01 menerapkan penyewaan kamar kos-kosan dengan jangka waktu satu tahun, atau lebih dikenal dengan sebutan sistem tahunan. Dalam pelaksanaan pembayaran sewa kamar kos-kosan, pemilik kamar kos-kosan meminta uang muka kepada penyewa sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan kamar kos-kosan. Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan dengan alasan untuk menjaga agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan uang kamar kos-kosan yang telah disepakati.

Uang muka dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dengan pemilik kamar kos-kosan untuk melanjutkan sewa menyewa kamar kamar kos-kosan.

1. Akad sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka

Akad sewa menyewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dan Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang selaku penyewa kamar kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana.

Bahasa yang digunakan ketika melakukan *ijab* dan *qabul* sewa menyewa kamar kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah bahasa Indonesia dan bahasa Jawa, sesuai dengan kebiasaan sehari-hari masyarakat Sumbersari. Pemilik kamar kos-kosan menggunakan bahasa Indonesia dan bahasa Jawa ketika melakukan akad sewa menyewakamar kos-kosan, agar antara pihak penyewa dan pemilik kamar kos-kosan saling memahami maksud yang dikomunikasikan. Karena mayoritas penyewa berasal dari luar kota bahkan ada yang berasal dari luar pulau Jawa. Seperti yang disampaikan informan ketika wawancara:

Ibu Suwati⁶⁶ dalam wawancara mengatakan:

“Bahasa yang saya gunakan ketika akad sewa bahasa jawa, karena saya asli orang sini, tapi kalau ada calon penyewa yang berasal dari luar jawa, saya menggunakan bahasa Indonesia, supaya saya dan penyewa paham.”

⁶⁶Wawancara dengan Ibu Suwati, 10:43, 31 mei 2013

Begitu pula dengan Ibu Soewito⁶⁷ dan Ibu Sirat⁶⁸, saat wawancara menyebutkan:

“Ketika akad terkadang saya menggunakan bahasa Jawa, terkadang bahasa Indonesia, tergantung yang akan menyewa. Karena kalau saya dan penyewa paham ngobrolnya bisa enak.”

Ibu Tina⁶⁹ juga mengutarakan hal yang sama:

“Bahasa yang saya gunakan ketika akad bahasa sehari-hari, bahasa Indonesia, karena penyewa disini mayoritas dari luar kota, ada juga yang dari luar Jawa.”

2. Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka

Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka merupakan hal yang biasa dilakukan di Kelurahan Sumbersari RW01. Sewa menyewa menggunakan uang muka telah menjadi kebiasaan masyarakat dalam menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Hal ini dikuatkan dengan hasil wawancara pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01. Berikut hasil wawancara penulis dengan Ibu Sirat⁷⁰ sebagai pemilik kamar kos-kosan:

“Sewa kamar kos-kosan disini tahunan. Setiap bulannya membayar Rp 30.000,00 peranak untuk biaya listrik dan air. Harga satu kamar Rp 4.500.000,00 selama satu tahun. Saya juga meminta uang muka kepada calon penyewa untuk kepastian sewa kamar kos-kosan. Uang muka yang saya minta Rp 1.000.000,00 tiap kamarnya. Satu kamar dapat

⁶⁷Wawancara dengan Ibu Soewito, 19:03, 4 juni 2013

⁶⁸Wawancara dengan Ibu Sirat, 17:20, 19 juni 2013

⁶⁹Wawancara dengan Ibu Tina, 11:14, 10 juni 2013

⁷⁰Wawancara dengan Ibu Sirat, 17:20, 19 juni 2013

digunakan untuk dua orang, karena tempat tidurnya besar. Saya juga memberikan fasilitas lemari dan meja. Dan setiap lantai ada kamar mandinya.

Hasil wawancara dengan Ibu Soewito⁷¹ sebagai pemilik kamar kos-kosan:

“Sistem sewa kamar kamar kos-kosan disini pertahun. Satu kamarnya Rp 2.700.000,00 kalau digunakan untuk satu orang, kalau digunakan dua orang Rp 3.000.000,00. Disini ada 7 kamar dengan fasilitas tempat tidur dan lemari. Uang muka yang saya minta dari calon penyewa setengah dari harga sewa kamar kamar kos-kosan. Uang muka yang saya minta sebagai tanda jadi kalau penyewa ingin kamar kos-kosan disini.”

Wawancara dengan Ibu Tina⁷² sebagai pengurus kamar kos-kosan:

“Harga sewa kamar disini Rp 3.000.000,00 kalau dipakai sendiri, kalau dipakai berdua harganya Rp 3.500.000,00 dengan jangka waktu satu tahun. Uang muka yang dibayarkan minimal Rp 500.000,00 per kamar. Fasilitas yang didapat kasur spon ukuran besar bisa digunakan berdua, lemari, dan TV yang digunakan bersama dilantai dua. Disini ukuran kamarnya 3x3 m², dan dua kamar mandi tiap lantai. Harga kamar sudah termasuk biaya listrik dan air, namun jika ada yang membawa barang elektronik, maka ada biaya tambah perbulannya untuk setiap barang. Seperti magic com Rp 20.000,00, laptop Rp 10.000,00, setrika Rp 15.000,00.”

Wawancara Ibu Suwati⁷³ sebagai pemilik kamar kos-kosan:

“Disini harga sewa satu kamar Rp 3.000.000,00 selama satu tahun. Setiap bulan membayar uang tambahan Rp 35.000,00 untuk air dan listrik. Uang muka yang dibayarkan untuk menyewa kamar Rp 500.000,00. Uang muka yang saya minta sebagai tanda jadi sewa

⁷¹Wawancara dengan Ibu Soewito, 19:03, 4 juni 2013

⁷²Wawancara dengan Ibu Tina, 11:14, 10 juni 2013

⁷³Wawancara dengan Ibu Suwati, 10:43, 31 mei 2013

kamar kamar kos-kosan. Fasilitas yang didapat spring bed dengan ukuran sedang yang cukup untuk dua orang dan lemari.

Wawancara Bapak Gunawan⁷⁴ sebagai pemilik kamar kos-kosan:

“Saya meminta uang muka ketika pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan sebagai kepastian jadi menyewa atau tidak. Uang muka yang saya minta setengah dari harga sewa kamar. Harga sewa kamar Rp 3.200.000,00 selama satu tahun. Satu kamar digunakan dua orang dengan fasilitas tempat tidur, lemari dan meja. Setiap bulan penyewa membayar Rp 10.000,00 untuk listrik dan Rp 50.000,00 untuk PDAM.

Wawancara Mbak Tin⁷⁵ sebagai pengurus kamar kos-kosan:

“Disini bayarnya pertahun. Harga sewa satu kamar Rp 4.500.000,00 untuk dua orang. Setiap bulan penyewa membayar uang tambahan Rp 50.000,00 untuk air dan listrik. Membawa atau tidak membawa barang-barang elektronik, tetap membayar listrik Rp 50.000,00 setiap bulan. Fasilitas yang didapat lemari, tempat tidur, meja dan kursi untuk setiap kamar. Ada juga TV dan dapur yang digunakan bersama. Uang muka yang diminta untuk sewa kamar Rp 1.000.000,00 per kamar.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dijelaskan bahwa mayoritas pemilik kamar kos-kosan di Sumbersari RW 01 menerapkan pembayaran uang muka dalam sewa kamar kamar kos-kosan dengan sistem tahunan. Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan berbeda-beda, berkisar antara harga Rp 500.000,00 sampai dengan Rp 1.000.000,00, dan ada juga yang mematok setengah dari harga sewa kamar selama setahun. Harga sewa satu

⁷⁴Wawancara dengan Bapak Gunawan, 19:52, 26 juni 2013

⁷⁵Wawancara dengan Mbak Tin, 10:03, 6 juni 2013. Mbak disini adalah penyebutan bagi orang perempuan yang lebih tua yang belum menikah dalam bahasa Jawa.

kamar juga relatif. Rata-rata harga sewa satu kamar dalam satu tahun seharga Rp 2.700.000,00 sampai dengan Rp 4.500.000,00, baik digunakan sendiri ataupun dua orang. Biaya tambahan perbulan disesuaikan dengan peraturan setiap kamar kos-kosan. Fasilitas yang tersedia di setiap kamar kos-kosan berbeda-beda sesuai dengan harga sewa kamar. Pada umumnya fasilitas kamar kos-kosan berupa tempat tidur dan lemari. Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang menambahkan fasilitas berupa meja dan kursi untuk setiap kamar dan TV dan dapur yang digunakan bersama.

Dalam praktek penyewaan kamar kos-kosan, penyewa mendatangi rumah-rumah yang menyewakan kamar kamar kos-kosan dan bertanya kepada pemilik kamar kos-kosan mengenai sewa kamar kamar kos-kosan. Apabila penyewa telah cocok dengan harga yang ditawarkan pemilik kamar kos-kosan untuk penyewaan kamar kamar kos-kosan, maka penyewa membayar sebagian dari total harga sewa kamar atau uang muka sebagai tanda bukti kesungguhan menyewa kamar kamar kos-kosan. Uang muka yang diberikan bertujuan agar kamar yang disewa tidak disewakan kepada orang lain oleh pemilik kamar kos-kosan. Kemudian sisa pembayaran sewa kamar akan dilunaskan kemudian hari ketika akan ditempati.

Namun, apabila ada penyewa yang telah membayar uang muka, kemudian ingin membatalkan penyewaan kamar tersebut. Maka dari pihak pemilik kamar kos-kosan, uang muka yang telah dibayarkan

tidak dapat dikembalikan, hangus, atau menjadi milik pemilik kamar kos-kosan. Sistem pembayaran uang muka seperti ini diterapkan oleh Ibu Soewito. Berikut wawancara dengan Ibu Soewito:⁷⁶

“Biasanya penyewamembayar uang muka kalau sudah merasa cocok. Kalau ada penyewa yang membatalkan sewa kamar, uang mukanya hangus.”

Begitu pula dengan Bapak Gunawan, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Gunawan saat wawancara:⁷⁷

“Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.”

Selain Ibu Soewito dan Bapak Gunawan, Ibu Tina juga menerapkan uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, Ibu Tina mengatakan saat wawancara:

“Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, karena merupakan tanda sewa kamar kos-kosan.”

Mengenai penerapan uang muka dalam menyewakamar kos, ada sebagian pemilik kamar kos-kosan yang akan mengembalikan uang muka secara penuh jika penyewa membatalkan penyewaan kamar kos. Hal ini dilakukan oleh Ibu Suwati sebagai pemilik kamar kos-kosan. Berikut hasil wawancara dengan Ibu Suwati⁷⁸:

“Insya Allah uang muka yang telah dibayarkan akan saya kembalikan, karena saya merasa tidak enak.”

⁷⁶ Wawancara dengan Ibu Soewito, 19:03, 4 juni 2013

⁷⁷ Wawancara dengan Bapak Gunawan, 19:52, 26 juni 2013

⁷⁸ Wawancara dengan Ibu Suwati, 10:43, 31 mei 2013

Maksud dari wawancara diatas, Ibu Suwati akan mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh penyewa kamar kos-kosan. Uang muka tersebut dikembalikan penyewa kamar kos karena Ibu Suwati merasa tidak nyaman apabila menerima uang muka yang telah dibayarkan penyewa.

Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang mengembalikan uang muka dengan bersyarat. Seperti pernyataan yang diutarakan oleh Mbak Tin⁷⁹ sebagai pengurus kamar kos-kosan:

“Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat diminta kembali. Jadi kalau menginginkan uang tersebut, penyewa harus mencari pengganti. Sebagai gantinya uang muka yang dibayarkan si pengganti akan diberikan kepada penyewa.”

Pernyataan ini dikuatkan oleh pengalaman Eva Kurniasih⁸⁰ sebagai mahasiswa yang menyewa kamar kamar kos-kosan, berikut hasil wawancaranya:

“Setelah mendengar dari teman saya ada kamar kamar kos-kosan yang kamar kos-kosanong, saya datang kesana dan langsung memberikan uang muka. Setelah beberapa hari, saya pernah berpikiran untuk mengambil uang muka tersebut. Kemudian saya ke rumah ibu kamar kos-kosan untuk bertanya: “Bu, uang mukanya apa dapat diambil kembali?”. Jawab ibu kamar kos-kosan: “Tidak bisa kalau dari saya langsung, anda harus mencari pengganti, nanti uang muka yang dibayarkan diberikan kepada anda.”

Bersyarat disini maksudnya apabila mahasiswa telah membayar uang muka sebagai tanda bukti kesungguhan menyewa kamar kos-

⁷⁹Wawancara dengan Mbak Tin, 10:03, 6 juni 2013

⁸⁰Wawancara dengan Eva Kurniasih, 18:29, 19 juni 2013

kosan dan ingin membatalkannya, maka mahasiswa harus mencari pengganti penyewa baru kamar kamar kos-kosan tersebut. Sebagai gantinya uang muka yang akan dibayarkan oleh pihak penyewa baru dibayarkan kepada pihak penyewa yang ingin membatalkan penyewaan kamar kos.

Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang ingin mengembalikan uang muka penyewaan kamar kos-kosan, namun uang muka yang dikembalikan tidak penuh. Uang muka dikembalikan sesuai dengan kesepakatan baru antara penyewa dengan pemilik kamar kos-kosan, seperti 50% dari uang muka yang telah dibayarkan oleh penyewa, atau penyewa mendapatkan 40% dan pemilik kamar kos-kosan 60% dari pembayaran uang muka. Hal ini dilakukan agar pihak penyewa dan pemilik kamar kos-kosan tidak ada yang merasa dirugikan. Seperti wawancara dengan Ibu Sirat⁸¹:

“Ada mahasiswa yang minta uang mukanya kembali, tetapi saya tidak memberikan sepenuhnya, karena saya merasa rugi kalau kamarnya kamar kos-kosan kosong selama setahun. Untuk mengatasi hal ini, saya mengatakan kepada penyewa kalau saya tidak dapat mengembalikan uang muka sepenuhnya. Karena ketika akad saya telah menjelaskan kalau uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat diminta lagi. Namun, karena kasihan saya mengembalikan uang muka sesuai kesepakatan baru, yaitu setengah dari uang muka yang dibayarkan atau Rp 400.000,00 yang saya kembalikan kepada penyewa.”⁸²

⁸¹Wawancara dengan Ibu Sirat, 17.20, 19 juni 2013.

⁸²Dalam wawancara ini, harga 1 kamar selama setahun Rp 4.500.000,00, dan uang muka yang telah dibayarkan Rp 1.000.000,00.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 6 pemilik kamar kos-kosan, 3 diantaranya menerapkan sistem uang muka tidak dapat kembali apabila membatalkan sewa kamar kamar kos-kosan. Dan 3 kamar kos-kosan yang lain akan mengembalikan uang muka dengan cara yang berbeda-beda, yaitu mengembalikan uang muka secara penuh, mengembalikan uang muka dengan bersyarat, mengembalikan uang muka sesuai kesepakatan baru. Demikian pendapat penyewa tentang adanya penerapan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, diantaranya sebagai berikut:

Roziqotun Nadhifah⁸³ mengutarakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan penerapan uang muka, karena tidak ada yang tidak ada jaminannya. Selain itu sebagai tanda kalau kamar kamar kos-kosan tersebut sudah di boking.”

Dwi Rizka M.S⁸⁴ mengutarakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, agar kamar kamar kos-kosan yang akan disewa tidak disewa oleh orang lain. Karena uang muka sebagai jaminannya.”

Khoiril Latifah⁸⁵ mengutarakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, sebagai tanda kesepakatan, karena kalau tidak ada uang muka tidak ada kepastian antara kedua belah pihak.”

⁸³Wawancara dengan Roziqotun Nadhifah, 09:37, 2 juni 2013

⁸⁴Wawancara dengan Dwi Rizka M.S, 10:20, 16 juni 2013

⁸⁵Wawancara dengan Khoiril Latifah, 11:02, 31 mei 2013

Kamilin Nasihah⁸⁶, mengutarakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan pembayaran uang muka, saya menyadari namanya saja bisnis, sebagai bukti kesepakatan kalau saya sudah memesan kamar kamar kos-kosan sebelum keduluan penyewa lain. Kalau bayarnya cash semisal nanti ada apa-apa pasti uang yang dibayarkan hilang semua, jadi lebih baik saya membayar uang muka, karena saya juga tidak mau rugi.”

Lailatul Khusnah⁸⁷ mengutarakan dalam wawancara:

“Sebenarnya saya tidak setuju dengan pembayaran uang muka, karena uangnya tidak kembali kalau tidak jadi kamar kos-kosan. Tetapi mau bagaimana lagi kalau tidak membayar uang muka, saya tidak mendapat kamar kamar kos-kosan.”

Qonitah Nurul Ula⁸⁸ mengutarakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, tetapi kalau tidak jadi kamar kos-kosan uang mukanya dikembalikan, karena hanya memesan.”

Anik Laili CH.⁸⁹ mengutarakan dalam wawancara:

”Saya kurang setuju dengan penerapan uang muka, karena dikhawatirkan terjadi pembatalan dikemudian hari tetapi uang mukanya tidak kembali.”

Khusnia Nirwana⁹⁰ mengutarakan dalam wawancara:

“Saya setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, karena sebagai tanda bahwa saya telah memesan kamar.”

⁸⁶Wawancara dengan Kamilin Nasihah, 18:03, 19 juni 2013

⁸⁷Wawancara dengan Lailatul Khusnah, 09:33, 2 juni 2013

⁸⁸Wawancara dengan Qonitah Nurul Ula, 20:40, 23 mei 2013

⁸⁹Wawancara dengan Anik Laili Ch., 16:14, 21 juni 2013

⁹⁰Wawancara dengan Khusnia Nirwana, 10:24, 16 juni 2013

Hala Rizqul Kh.⁹¹ dan Wahyu Fitriyani⁹² mengutarakan hal yang sama dalam wawancara:

“Saya setuju pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, karena sebagai tanda bahwa saya sudah memesan kamar kamar kos-kosan, tetapi saya tidak setuju ketika calon penyewa tidak jadi menyewa kamar uang muka tidak dikembalikan.

Eva Kurniasih⁹³ mengutarakan dalam wawancara:

“Kalau saya setuju saja dengan uangmuka, agar pemilik kamar kos-kosan percaya kalau saya jadi kamar kos-kosan disini,tetapi uang mukanya jangan terlalu mahal.”

Asri Purnamasari⁹⁴ mengutarakan dalam wawancara:

“Saya tidak setuju denganpenerapan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka, karena memberatkan penyewa. Jika uang mukanya 10% sampai 20% dari harga sewa tidak apa-apa, tetapi disini uang mukanya 50% dari harga sewa.”⁹⁵

Berdasarkan hasil wawancara, ada penyewa yang setuju dan tidak setuju denganpembayaran sewa kamar kamar kos-kosan menggunakan uang muka. Penyewa setuju dengan adanya penerapan uang muka karena uang muka sebagai jaminan sewa kamar kamar kos-kosan agar kamar yang telah dipesan tidak ditawarkan kepada orang lain. Sedangkan penyewa yang tidak setuju atau kurang setuju dengan penerapan uang muka karena dikhawatirkan terjadi pembatalan dikemudian hari dan uang muka tidak dikembalikan, selain itu ada

⁹¹Wawancara dengan Hala Rizqul Kh., 10:07, 20 juni 2013

⁹²Wawancara dengan Wahyu Fitriyani, 11:42, 24 juni 2013

⁹³Wawancara dengan Eva Kurniasih, 18:29, 19 juni 2013

⁹⁴Wawancara dengan Asri Purnamasari, 20:14, 26 juni 2013

⁹⁵Harga 1 kamar yang disewa oleh Asri Purnamasari Rp 3.200.000,00

pemilik kamar kos-kosan yang memintauang muka terlalu mahal sehingga memberatkan bagi penyewa. Dalam hal ini penyewa telah mengetahui sistem pembayaran uang muka.

3. Kuitansi pembayaran uang muka

Dalam pembayaran uang muka, dari pihak pemilik kamar kos-kosan ada yang memberikan kuitansi, dan ada pula yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran sudah lunas.

Kuitansi berfungsi sebagai alat bukti telah membayar sebagian dari harga sewa kamar kamar kos-kosan. Prakteknya penyewa menyerahkan uang muka kepada pemilik kamar kos-kosan, dan pemilik kamar kos-kosan memberikan kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran uang muka. Hal ini diterapkan oleh Bapak Gunawan dan Ibu Sirat sebagai pemilik kamar kos-kosan.

Ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran sudah lunas. Seperti kamar kos-kosan Ibu Tina dan Mbak Tin. Mereka tidak memberikan kuitansi kepada calon penyewa ketika pembayaran uang muka, namun mereka mencatat di buku sebagai bukti calon penyewa telah membayar uang muka. Dan kuitansi akan diberikan ketika pembayaran sudah lunas.

Kamar kos-kosan milik Ibu Soewito dan Ibu Suwati juga menerapkan pemberian kuitansi apabila pembayaran telah lunas.

Apabila ada penyewa yang meminta kuitansi, maka dari pihak pemilik kamar kos-kosan akan memberikan kuitansi. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosandengan penyewa. Wawancara dengan Ibu Suwati:⁹⁶

“kuitansi akan diberikan ketika penyewa telah membayar lunas sewa kamar. Terkadang kuitansi diberikan, namun beberapa penyewa tidak meminta kuitansi karena telah percaya.”

4. Hak dan kewajiban para pihak

Dalam sewa menyewa, penyewa dan pemilik kamar kos-kosan perlu memperhatikan hak dan kewajiban antar pihak selama sewa menyewa kamar kos-kosan. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman ketika penyewaan kamar kamar kos-kosan berlangsung. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik kamar kos-kosan.

Hak bagi penyewa kamar kamar kos-kosan antara lain dapat berupa mendapatkan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; penyewa berhak menggunakan fasilitas kamar kos-kosan selain kamar kos-kosan beserta isinya; mendapatkan fasilitas kenyamanan menggunakan barang sewa selama tidak mengganggu penghuni kamar kos-kosan yang lain; mendapatkan pelayanan apabila ada kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa dalam menggunakan barang sewa; mendapatkan fasilitas

⁹⁶ Wawancara dengan Ibu Suwati, 10:43, 31 mei 2013

keamanan barang selama pelaksanaan sewa kamar kos-kosan; berhak mengetahui batas waktu penyewaan kamar kos-kosan.

Penyewa mempunyai kewajiban selama menyewa kamar kamar kos-kosan untuk menjaga dan merawat fasilitas yang diterima selama menyewa kamar kamar kos-kosan. Selain itu penyewa berkewajiban membayar uang sewa kamar kamar kos-kosan sesuai kesepakatan; menjaga keamanan bersama dengan penyewa kamar kos-kosan lainnya; bersikap baik kepada pemilik kamar kos-kosan dan penghuni kamar kos-kosan lainnya; menaati peraturan yang berlaku selama menyewa kamar kos-kosan.

Kewajiban bagi pemilik kamar kos-kosan selama transaksi sewa menyewa berlangsung berupa memberikan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; memberikan fasilitas kenyamanan kepada penyewa; memperbaiki kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa ketika menggunakan barang sewaan; melindungi penyewa selama menyewa kamar kamar kos-kosan; memberitahu batas waktu penyewaan kamar kamar kos-kosan. Sedangkan pemilik kamar kos-kosan berhak mendapatkan uang sewa kamar kamar kos-kosan sesuai kesepakatan; mendapatkan uang bulanan tambahan dari pembayaran listrik barang elektronik; mengeluarkan penyewa apabila membuat kegaduhan atau keributan sehingga mengganggu penghuni kamar kos-kosan yang lain; mengatur dan bersikap baik kepada penyewa.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam PenyewaanKamar Kos-Kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu. Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup oleh masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam. Namun demikian, persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam sangat variatif.⁹⁷

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang yang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.⁹⁸ Di setiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu pula dengan tradisi yang ada di kelurahan sumbersari, yaitu sewa menyewa kamar kamar kos-kosan dengan menggunakan uang muka, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

⁹⁷Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalat*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2007), h. 17-18.

⁹⁸Muhammad, *Aspek*, h. 57-58.

Ijarah atau sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya. *Ijarah* dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dalam kehidupan sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Dan dipihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Sehingga keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad *ijarah*.

Hukum akad *ijarah* atau sewa menyewa menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh, apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Quran, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan ijma' ulama.⁹⁹ Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu.¹⁰⁰ *Ijarah* ada dua jenis, yaitu *ijarah* atas manfaat, yaitu *ijarah* yang objek akadnya manfaat, dan *ijarah* atas pekerjaan, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah pekerjaan.

Ijarah yang dilakuan oleh penyewa dan pemilik kamar kos-kosan dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah *ijarah* atas manfaat. Mayoritas pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 menyewakan kamar kamar kos-kosan menggunakan sistem pembayaran pertahun, namun ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran perbulan. Pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kamar kos-kosan secara

⁹⁹H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 276.

¹⁰⁰Syafe'i, *Fiqh*, h. 76.

bulanan, tidak meminta uang muka sebagai tanda jadi sewa kamar kos-kosan, uang sewa kamar yang diminta dibayarkan langsung penuh dan mulai dihitung menempati kamar kos-kosan sesuai tanggal pembayaran. Sedangkan pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan.

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Jawa, agar penyewa dan pemilik kamar kos-kosan saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad *ijarah*. Ketika pelaksanaan akad ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Sirat, Bapak Gunawan, Mbak Tin dan Ibu Tina. Dan ada pula pemilik kamar kos-kosan yang tidak menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Soewito dan Ibu Suwati. Pembayaran uang muka dilakukan dengan membayar sebagian uang sewa diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan, dan sisa pembayaran akan dibayarkan dikemudian hari sesuai kesepakatan. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali atau menjadi milik pemilik kamar kos-kosan. Namun, penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah hal yang lumrah dan

merupakan kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di kelurahan sumpersari RW 01, praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan yang dilakukan dengan cara yang berbeda-beda walaupun tujuannya sama. Hal ini dilakukan agar antara pihak penyewa dan pihak pemilik kamar kos-kosan tidak ada yang merasa dirugikan. Seperti Ibu Soewito, Ibu Tina dan Bapak Gunawan menerapkan uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Ibu Suwati menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Hal ini dilakukan Ibu Suwati karena adanya rasa tidak enak apabila menerima uang muka yang telah dibayarkan, sedangkan penyewa tidak jadi menyewa kamar kos-kosan. Mbak Tin menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan kembali apabila penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kos-kosan menemukan pengganti atau penyewa baru. Ibu Sirat menerapkan uang muka akan dikembalikan dengan akad baru sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dari pengalaman Ibu Sirat, Ibu Sirat pernah mengalami kerugian sewa menyewa kamar kos-kosan. Selama setahun satu kamar kos-kosan tidak digunakan atau kamar kos-kosanong karena calon penyewa membatalkan sewa kamar di masa perkuliahan telah aktif, dimana masa-masa itu jarang sekali ada penyewa yang mencari kamar kos-kosan.

Menanggapi pengalaman Ibu Sirat, ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka diperlukan masa *khiyar* untuk mengetahui kejelasan penyewa ingin meneruskan atau membatalkan sewa kamar kos-kosan. Mengenai masa *khiyar* para ulama berbeda pendapat. Ulama Maliki berpendapat masa *khiyar* tidak memiliki batasan tertentu, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan meneliti barang yang akan disewa atau dibeli. Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian yang akan dibeli, satu bulan untuk meneliti rumah yang akan dibeli. Menurut ulama Syafi'i dan ulama Hanafi batasan *khiyar* adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan Ahmad, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat *khiyar* boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan. Jadi ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka dari pihak pemilik kamar kos-kosan sebaiknya menentukan masa *khiyar* agar tidak ada yang merasa dirugikan baik dari pihak penyewa atau pemilik kamar kos-kosan.

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua pihak disebut dengan *iqalah*. Sunah hukumnya bagi *muqil* (pemberi *iqalah*) dan *mubah* bagi *mustaqil* (pemohon *iqalah*). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan lain sebagainya.¹⁰¹

Mengenai hukum uang muka, para ulama fiqh berbeda pendapat. Menurut jumhur ulama hukum uang muka (*'urbun*) adalah dilarang dan tidak

¹⁰¹Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*, diterjemahkan Achmad Munir Badjeber, dkk, Cet ke-1, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2007), h. 888.

sah. Menurut ulama Hanafi, jual beli *'urbun* hukumnya hanya *fasid* (cacat terjadi pada harga). Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *'urbun*.¹⁰²

عن عمر و بن شعيب عن أبيه عن جده قال : نهى النبي عن بيع العربان. (رواه أحمد والنسائي وأبو داود. وهو مالك في الموطأ)

2805. Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan, "Nabi SAW melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil." (HR. Abu Daud dan Malik di dalam Al Muwaththa)¹⁰³.

Selain itu, *'urbun* hukumnya haram karena termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung *gharar* (penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual, dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka.¹⁰⁴ Dalam hal ini tidak ada kejelasan hak *khiyar*, karena pembeli mengembalikan barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah.

Ibnu Qudamah berpendapat mengenai jual beli uang muka dalam bukunya yang berjudul *Al Mughni*, bahwajika pembeli tidak jadi membeli barang, maka penjual tidak berhak memiliki satu dirham yang dibayarkan tadi, karena tidak ada imbal balik, dan calon pembeli berhak meminta kembali dirhamnya. Satu dirham itu tidak sah dijadikan biaya menunggu

¹⁰²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, h. 118-120.

¹⁰³Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authar*, diterjemahkan Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, Cet ke-1, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), h. 18.

¹⁰⁴Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, diterjemahkan Miftahul Khairi, (Yogyakarta : Maktabah Al-Hanif, 2009), h. 42-43.

keputusan jadi tidaknya membeli, karena kalau demikian berarti yang satu dirham ini tidak bisa dianggap sebagai uang muka. Lagi pula biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli harus jelas berapa besarnya, sebagaimana upah.¹⁰⁵

Dalam perkara upah-mengupah, tidak dihalalkan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbangannya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa.¹⁰⁶

Ulama yang membolehkan jual beli dengan *'urbun* diantaranya Ibnu Umar dan Ibnu Sirin. Sa'id bin Al Musayyib berpendapat, jual beli *'urbun* boleh bila pembeli tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikannya serta membayar sejumlah uang kepada penjual. Ahmad mengomentari pendapat Sa'id ini, "Ini sama dengan *'urbun*."¹⁰⁷

Menurut Wahbah Al-Zuhaili, jual beli dengan *'urbun* itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang). Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun kontra tidak ada satu pun hadits shahih.¹⁰⁸

Dari perbedaan pendapat ulama diatas, baik yang membolehkan penerapan uang muka ataupun yang tidak membolehkan penerapan uang muka dapat disimpulkan bahwa uang muka hukumnya haram apabila tidak

¹⁰⁵ Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 772-774.

¹⁰⁶ Ibnu Mas'ud, *Fiqih*, h. 138.

¹⁰⁷ Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 772-774.

¹⁰⁸ Az-Zuhaili, *Fiqih*, h. 118.

adanya kejelasan, namun ketika pelaksanaan akad ada kejelasan mengenai uang muka, maka penerapan uang muka hukumnya boleh berdasarkan tradisi yang berlaku.

Mengenai kuitansi pembayaran uang muka, dari pihak pemilik kamar kos-kosan ada yang memberikan kuitansi, dan ada pula yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran telah lunas. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

Ketika bertransaksisebaiknya disertai kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran. Karena dikhawatirkan terjadi perselisihan dikemudian hari, sehingga dapat merugikan penyewa karena tidak ada bukti untuk menuntut hak sewa. Dalam al-Quran telah diperintahkan pula untuk menulis atau mencatat ketika melakukan kegiatan muamalah. Sebagaimana firman Allah SWT:

كُتِبَ عَلَيْكُمُ اسْمُهُ اسْمَىٰ أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيْنِ تَدَايِنُكُمْ إِذَا أَمُنُوا مِنَ الَّذِينَ يَأْتِيهِمْ
بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَوَلِيٌّ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”¹⁰⁹

Berdasarkan perbedaan pendapat dari kalangan ulama mengenai uang muka, jika dilihat dari fenomena yang terjadi di masa sekarang, penerapan

¹⁰⁹ Surat Al-Baqarah [2] : 282

uang muka adalah diperbolehkan selama tidak ada pihak yang dirugikan. Karena penerapan uang muka dalam suatu transaksi bisnis merupakan tradisi atau kebiasaan yang terjadi di masyarakat saat ini. Dan mengenai uang muka termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung *gharar* (penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual, dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka, hal ini dapat dihindari dengan adanya rasa saling percaya, suka rela, menepati janji dan saling menguntungkan antara kedua pihak sesuai dengan asas-asas dalam berakad. Karena penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 merupakan hal yang lumrah dan menjadi kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Akad sewa menyewa kamar kamar kos-kosan dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang selaku penyewa kamar kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan

akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Jawa. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kamar kos-kosan yang dilakukan dengan empat cara, yaitu *pertama* penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kamar kos-kosan, *kedua* penerapan sistem uang muka akan kembali secara penuh walaupun penyewa batal menyewa kamar kamar kos-kosan, *ketiga* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat, yaitu penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kamar kos-kosan mencari pengganti atau penyewa baru, *keempat* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan kesepakatan baru. Sebagian pemilik kamar kos-kosan memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, dan pemilik kamar kos-kosan yang lain akan membarikan kuitansi ketika pembayaran telah lunas. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

2. Ditinjau dari hukum Islam, sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*). Hukum pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 merupakan *'urf* atau kebiasaan bagi pemilik

kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Selain itu uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

B. Saran

1. Bagi pemilik kamar kos-kosan perlu menjelaskan tentang sistem pembayaran uang muka dan masa hak *khiyar* ketika melakukan akad sewa kamar kos-kosan, walaupun penerapan uang muka telah menjadi '*urf*'. Ketika bertransaksi sebaiknya pemilik kamar kos-kosan memberikan kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran. Selain itu pemilik kamar kos-kosan tidak boleh memintauang muka dengan jumlah yang terlalu banyak sehingga memberatkan bagi penyewa kamar kos.
2. Bagi penyewa kamar kos perlu memperhatikan kejelasan akad ketika bertransaksi dan meminta kuitansi sebagai bukti pembayaran. Penyewa perlu melihat kondisi kamar yang akan disewa dan lingkungan sekitar, agar penyewa tidak menyesal dan membatalkan penyewaan secara sepihak.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Edisi Revisi VI). Cet ke-13. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Ash-Shofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Cet ke-4. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial: Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*. Cet ke-1. Surabaya: Airlangga University Press, 2001.
- Burhanuddin S. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFY-Yogyakarta, 2009.
- Chaer, Abdul. *Kamus Ungkapan Bahasa Indonesia*. Cet ke-1. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997.
- Ghazaly, H. Abdul Rahman, H. Ghufroon Ihsan dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Cet ke-2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Kasiram, H. Moh. *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*. Cet ke-2. Malang: UIN-MALIKI PRESS, 2010.
- Mas'adi, Ghufroon A. *Fiqh Muamalah Kontektual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mas'ud, Ibnu. *Fiqh Madzhab Syafi'i* (Edisi Lengkap). Cet ke-2, Bandung : Pustaka Setia, 2007.
- Masyhuri dan Zainuddin. *Metodologi Penelitian, Pendekatan Praktis dan Aplikatif*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Moleong, Lexy J. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Rev. Bandung: Remaja Rosdakarya 2007. Moleong, Lexy J. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Rev. Bandung: Remaja Rosdakarya 2007.
- Al-Mubarak, Syaikh Faishal bin Abdul Aziz. *Ringkasan Nailul Authar*. Terj. Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah. Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni*. Terj. Anshari Taslim, Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2008
- Muhammad. *Aspek Hukum Dalam Muamalat*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.

- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Cet ke-8. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Nawawi, H. Hadari dan Hilmi Martini. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996.
- Nurachmad, Much. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Cet ke-1. Jakarta: Visimedia, 2010.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid*. Terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman. Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Terj. Nor Hasanuddin. Cet ke-2. Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2007.
- Sahrani, Sohari dan Hj. Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia,
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet ke-3. Jakarta : UI-Press, 1986.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cet ke-2. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1999.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Cet. Ke-4. Bandung: CV. Alfabeta, 2008.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung : CV Pustaka Setia, 2001.
- Tim Penyusun. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta : Pusat Bahasa, 2008.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cet ke-2, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Tim Redaksi FOKUS MEDIA. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Cet ke-1. Bandung: FOKUSMEDIA, 2009.
- Al-Thayyar, Abdullah bin Muhammad, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Terj.Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009.
- Al-Tuwaijiri, Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah. *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*. Terj. Achmad Munir Badjeber, dkk, Cet ke- 1, Jakarta: Darus Sunnah Press, 2007.

Al-Tuwaijiri, Syaikh Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah. *Ensiklopedi Islam Kaffah*. Terj. Najib Junaidi dan Izzudin Karimi. Cet ke- 2. Surabaya: Pustaka Yassir, 2010.

Al-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*. Jilid 5. Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Cet ke-1, Jakarta: Gema Insani, 2011.

B. Skripsi

Isnatul Fitriyah, “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam”, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.

C. Website

<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--abdrahmana-8186> diakses pada 21 februari 2013.

<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--akhmadalik-8380> diakses pada 21 februari 2013.

<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--atikelmiya-8376> diakses pada 21 februari 2013.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

Daftar nama narasumber:

1. Nama-nama Pemilik Kamar Kos-kosan
 - a. Ibu Sirat, Jl. Raya Sumbersari No 85 Kota Malang.
 - b. Ibu Soewito, Jl. Sumbersari Gg 1 A No 51 Kota Malang.
 - c. Ibu Tina (pengurus), Jl. Sumbersari Gg 3 B No 168 B Kota Malang.
 - d. Ibu Suwat,i Jl. Sumbersari Gg 1 A No 80 Kota Malang.
 - e. Mbak Tin (pengurus), Jl. Sunan Drajat I No 4 Dan 5 Sumbersari Kota Malang.
 - f. Bapak Gunawan, Jl. Sunan Drajat II No 4 Sumbersari Kota Malang.
2. Nama-nama Penyewa Kamar Kos-kosan (Mahasiswa UIN Malang)
 - a. Hala Rizqul Kh, 09650033, TI, Saintek.
 - b. Anik Laili Ch., 09320027, BSI, Humbud.
 - c. Asri Purnamasari, 09320001, BSI, Humbud.
 - d. Lailatul Khusnah, 09640033, Fisika, Saintek.
 - e. Qonitah Nurul Ula, 10630020, Kimia, Saintek.
 - f. Khoiril Latifah, 09210091, AS, Syariah.
 - g. Eva Kurniasih, 10610088, Matematika, Saintek.
 - h. Kamilin Nasihah, 10320099, BSI, Humbud.
 - i. Roziqotun Nadhifah, 10330050, PBA, Humbud.
 - j. Dwi Rizka M.S, 10130046, Pendidikan IPS, Tarbiyah.
 - k. Khusnia Nirwana, 10110125, PAI, Tarbiyah.
 - l. Wahyu Fitriyani, 09620019, Biologi, Saintek.

Lampiran 2



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "B" SK BAN-PT No:021/BAN-PT/Ak-
XIV/S1/VIII/2011(HukumBisnisSyariah)

JalanGajayana 50 Malang 65144 telepon(0341)559339 Fax. 559339

Website:<http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: Syariah@uin-malang.ac.id

BUKTI KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Faizah Nurhayati
 NIM : 09220050
 Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Bisnis Syariah
 Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka
 Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan
 Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)
 Pembimbing : Dr. H. Fadil Sj, M.Ag

No	Hari dan Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Senin, 18 Februari 2013	Proposal	
2	Jumat, 22 Februari 2013	ACC Proposal	
3	Kamis, 18 April 2013	BAB I-III	
4	Selasa, 17 September 2013	BAB IV	
5	Selasa, 28 Januari 2014	Revisi BAB I-IV	
6	Rabu, 5 Februari 2014	Abstrak, BAB V, dan ACC Skripsi	

Malang, 5 Februari 2014
 Mengetahui,
 a.n. Dekan
 Ketua Jurusan Hukum Bisnis
 Syariah

Dr. M. Nur Yasin M.Ag.
 19691024 199503 1 003