TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS (STUDI KASUS DI KELURAHAN SEMPUSARI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER)

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam Program Studi Ekonomi Syariah

IAIN JEMBER

Disusun Oleh :

WIDY FIKI ALFIONITA
NIM : 083 122 050

Dosen Pembimbing :

Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag, M.HI
NIP. 19741008 199803 2 002

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
MARET 2017

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS (STUDI KASUS DI KELURAHAN SEMPUSARI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER)

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam Program Studi Ekonomi Syariah

Oleh :

Widy Fiki Alfionita
NIM 083122050

Disetujui Pembimbing

Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag, M.HI
NIP. 19741008 199803 2 002

MOTTO

عَنْ حَكِيْمِ بْنِ حِزَامٍ رَاضِيَ اللهُ عَنْهُ قَالَ رَسُوْلُ اللهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيِّعَانِ بِالخِيَارِ مَالمْ يَتفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتتّى يَتَفَرّقَا فَاِنْ صَدَقَ وَبَيّنَا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

Artinya: Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam r.a.: Rasulullah SAW, pernah bersabda,"Penjual dan Pembeli memiliki hak untuk menyimpan atau mengembalikan barang (yang diperjual belikan) selama mereka belum atau hingga mereka berpisah, dan apabila kedua belah pihak mengatakan yang sesungguhnya (berkata benar) dan menjelaskan kekurangan dan kualitas barang (yang diperjual belikan), maka transaksi jual beli mereka akan diberkahi (Allah), tetapi apabila mereka berdusta atau menyembunyikan sesuatu (mengenai barang yang diperjual belikan), maka tidak akan berkah (Allah) atas transaksi jual beli mereka.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS (STUDI KASUS DI KELURAHAN SEMPUSARI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER)

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam Program Studi Ekonomi Syariah

Hari : Kamis

Tanggal : 23-03-2017

Tim Penguji

Ketua	Sekretaris
Daru Anondo, SE, M.Si	**Nurul Setianingrum, SE, MM**
NIP. 19750303 200901 1 009	NIP. 19690523 199803 2 001

Anggota:

1. Moch. Chotib, S.Ag.,MM ( )
2. Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag.,M.HI ( )

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam

Moch. Chotib, S.Ag.,MM

NIP. 19710727 200212 1 003

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku,Mama Yuyuk Q dan Ayah Syamsul Arief R dan Nenek ku Munawaroh yang selalu memberiku doa tulus, menyayangiku, menyemangatiku serta mmenghapus lelahku. Kalian lah motivasi terbesarku.
2. Saudara-saudara kebanggaanku Adik Ata Bika Salitsah Marzani Alfisyahr, Candaan dan nasihat-nasihat kecil kalian akan selalu kuingat.
3. Sahabat seperjuangan yang namanya tak bisa kusebut satu per satu, kawan-kawan Muamalah angkatan 2012 Kalian lah sebaik-baiknya partner belajarku.
4. Seluruh keluarga besar dan almamaterku.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Kata Pengantar

بسم الله الرحمن الرحيم

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya. Serta shalawat dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, para sahabat, dan orang-orang yang tetap setia mengikutinya sehingga akhir zaman, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul:. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaaan kamar Kos Sempusari

Maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat guna memperoleh gelar *Sarjana* Ekonomi di IAIN Jember.Dalam penyusunan skripsi ini banyak terdapat kendala, dengan bantuan dan bimbingan dari beberapa pihak skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE.,MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Moch. Chotib, S.Ag., MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak M.F Hidayatullah, S.H.I., M.S.I selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam.
4. Ibu Nikmatul Masruroh,. M.E.I., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Syariah
5. Ibu Sri Lumatus Sa’adah, S.Ag, M.HI,. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
6. Tim Penguji
   1. Daru Anondo, SE, M.Si
   2. Moch. Chotib, S.Ag.,MM
   3. Dr. Sri Lumatus Sa’adah, S.Ag.,M.HI
   4. Nurul Setianingrum, SE,

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

7. Bapak dan Ibu Dosen Seluruh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang dengan sabar memberikan bimbingan serta bekal ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Semua pihak yang telah memberikan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga amal yang telah kita lakukan menjadi amal yang tiada putus pahalanya, dan bermanfaat untuk kita baik di dunia maupun diakhirat. Amiien

Akhirnya besar harapan penulis terhadap saran dan kritik yang bersifat konstruktif guna menyempurnakan penulisan skripsi ini dan semoga bermanfaat bagi peneliti dan pembaca dalam perkembangan ekonomi.

Jember, Maret 2017

Penulis

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

ABSTRAK

Widy fiki alfionita, Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag.,M.HI 2016:
Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaaan kamar Kos Sempusari

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 menyewa tempat 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 Sempusari RW 3 menerapkan pembayaran uang muka. Sedangkan mayoritas selama berpendapat penerapan uang muka itu dilarang dan hukumnya tidak sah karena mengandung unsure gharar

Fokus masalah yang diteliti adalah: (1) Bagaimana praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Sempusari? (2) Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Sempusari?

Tujuan dalam penelitian ini adalah: (1) Untuk mendeskripsikan bagaimana praktek pembayaran uang mukadalam penyewaan kamar kos di Sempusari. (2) Untuk mendeskripsikan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Sempusari.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode pendekatan kualitatif. Jenis penelitian menggunakan field research (penelitian lapangan). Teknik sampel yang dipilih adalah purposive sampling yaitu menentukan sampel dengan pertimbangan tertentu yang dipandang dapat memberikan data secara maksimal dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder.

Sedangkan teknik pengumpulan data meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitianya itu deskriptif kualitatif. Keabsahan data yang digunakan adalah dengan menggunakan triangulasi sumber.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan Sempusari 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 IAIN Jember sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (ijarah), sehingga hukumnya sah. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan dengan penerapan sistem uang muka akan kembali dengan akad/kesepakatan baru.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**
PENGESAHAN ..... **iii**
MOTTO ..... **iv**
PERSEMBAHAN ..... **v**
ABSTRAK ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
DAFTAR ISI ..... **ix**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Fokus Penelitian 4
C. Tujuan Penelitian 4
D. Manfaat Penelitian 5
E. Definisi Istilah 6
F. Sistematika Pembahasan 7
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN **9**
A. Penelitian Terdahulu 9
B. Kajian Teori 11
1. Akad Sewa-menyewa (Al-Ijarah) 11
2. Uang Muka (‘Urbun) Dalam Islam 22
BAB III METODE PENELITIAN **26**
A. Lokasi Penelitian 26
B. Pendekatan Penelitian 26
C. Jenis Penelitian 27
D. Subyek Penelitian 28
E. Teknik Pengumpulan Data 28
F. Analisis Data 30
G. Keabsahan Data 30
H. Tahap-tahap Penelitian 31

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS 33
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 33
B. Praktek Pembayaran Uang Muka 34
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka 45
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 53
A. Kesimpulan 53
1. Kesimpulan Umum..... 53
2. Kesimpulan Khusus..... 53
B. Saran 54
DAFTAR PUSTAKA 55
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN
LAMPIRAN-LAMPIRAN
1. Matrik Penelitian
2. Pedoman Wawancara
3. Jurnal Penelitian
4. Foto Dokumentasi
5. Surat Keterangan Izin Penelitian
6. Biodata Peneliti

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pendidikan di Indonesia telah berkembang pesat dan banyak kota-kota yang menjadi pusat pendidikan. Pelajar yang menempuh pendidikan tidak hanya datang dari kota-kota pusat pendidikan, akan tetapi datang dari berbagai daerah. Biasanya masyarakat yang bertempat tinggal disekitar daerah pusat pendidikan banyak yang menyewakan tempat tinggal mereka dengan sementara, yang biasa disebut kamar kos. Dalam terjemahan bebas penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain.Sedangkan bentuk penyewaan yang dilakukan oleh mahasiswa adalah berupa penyewaan tempat tinggal atau dalam bentuk kamar atau ruangan.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 menjual

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

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

belikan antara manfaaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (ujrah). Tujuan akad ijarah dari pihak pemilik, ijarah bertujuan untuk mendapat keuntungan dari ongkos sewa.[2]

Dari ‘Aisyah Radhiyallahu anhua (ia berkata),

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلاً مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خِرِّيْتًا الْخِرِّيْتُ الْمَاهِرُ بِالْهِدَايَةِ.

Artinya : “Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi.”

Dari pengamatan peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa-menyewa yang ada dimasyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran kamar kos dengan menggunakan uang muka. Tentang penggunaan uang muka tersebut berada di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, yang mayoritas masayarakat beragama Islam.

Kelurahan Sempusari merupakan daerah yang padat penduduk dan sangat strategis. Terletak didekat beberapa perguruan tinggi negeri yaitu IAIN Jember. Selain itu Sempusari juga mudah untuk akses dalam hal transportasi. Sehingga masyarakat Sempusari memanfaatkan kesempatan untuk bisnis sewa menyewa kos.

Dalam menyewa kamar kos diperlukan akad yang jelas agar tidak ada perselisihan dipertengahan penyewa. Sewa menyewa dilakukan dengan

2Ghufran A. Mas’adi. *Fiqih Muamalah Konstektual*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), h.188

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

saling memberikan manfaat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Selain itu juga harus dilandaskan dengan rasa suka sama suka atau saling rela.

Uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian dikemudian. Jika penuyewaan tersebut batal atau tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali atau menjadi milik pemilik kos, apabila penyewa batal menyewa kamar kos.

Penerapan uang muka bisa merugkan salah satu pihak. Karna dalam penerapannya ada sebagian pemilik kos yang meminta uang muka sewa kamar kos dengan nominal Rp. 500.000.00 sampai Rp. 1000.000.00, 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.

Sehubungan dengan uang muka atas penyewaan kamar kos yang telah peneliti uraikan diatas, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dan ketidakbolehan jual beli atau sewa menyewa menggunakan uang muka. Mayoritas ahli fiqh berpendapat jual beli dengan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidah 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). Ulama lain

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

menyatakan kebolehan jual beli atau sewa menyewa dengan uang muka sebagai perjanjian kompensasi berbahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalanya usaha.[3]Oleh karena itu dalam penelitian ini akan dibahas berbagai macam permasalan dalam hal pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos.

B. Fokus Penelitian

1. Fokus Penelitian

Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap Pembayaran Uang Muka dalam penyewaan kamar kos (Studi di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember) ?

2. Sub Fokus Kajian

a. Bagaimana praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sempusari RW 03, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ?

b. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sempusari RW 03, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus mengacu kepada masalah yang telah dirumuskan.

Penelitian tersebut mengacu pada fokus kajian, Yang sudah peneliti uraikan menjadi dua bagian yaitu:

[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.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

1. **Tujuan umum**

Untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.

2. **Tujuan khusus**

Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi seluruh yang pembaca, khususnya dalam masalah hukum sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

1) Sebagai media penambah wawasan dan khazanah keilmuan khususnya dalam ilmu fiqih.

2) Menambah wawasan dan mengembangkan skill dibidang penelitian.

b. Bagi Civitas Akademika

1) Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan atau pedoman oleh civitas akademika.

2) Penelitian ini diharapakan sangat bermanfaat sebagai inovasi ilmiyah dan aktual.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

c. Bagi Pembaca

Penelitian ini sebagai penambah pengetahuan tentang bagaimana sewa menyewa dalam Islam dan diterapakan dalam kehidupan sehari-hari. Karena manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan tidak akan lepas dari kekurangan khususnya dalam masalah ekonomi dan tentunya dengan berusaha bagaimana agar kebutuhan ekonomi kita dapat terpenuhi sesuai dengan tuntunan ajaran Islam.

E. Definisi Istilah

1. Hukum Islam berarti ketentuan keseluruhan dari perintah Allah yang harus diikuti (ditaati) oleh seorang Muslimdari definisi syariat meliputi:
   a. Ilmu Aqoid (iman).
   b. Ilmu Fiqh (manusia pemahan terhadap ketentuan Allah).
   c. Moralitas.
2. Pembayaran uang muka.

   Uang muka / panjar (DP) dalam bahasa Arab adalah al ‘urbuun (العربون). Kata ini memiliki padanan kata (sinonim) al urbaan (الأربان), al ‘urbaan (العربان) dan al urbuun (الأربون). Secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dalam jual beli. Gambaran bentuk jual beli ini yaitu, sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh seorang pembeli barang kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, makauang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka uang yang dibayarkan di muka menjadi milik si penjual.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. Penyewaan kamar kos.

Penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain. Dalam hal penyewaan kamar kos, barang yang disewakan berupa sebuah kamar atau ruangan yang bisa dijadikan tempat tinggal untuk sementara waktu.

Dalam penelitian ini penyewaan kamar kos yang dijadikan obyek penelitian adalah penyewaan kamar kos yang dilakukan oleh mahasiswa selama menjalani proses perkuliahan yang umumnya dilakukan oleh mahasiswa yang tempat kuliahnya jauh dengan tempat tinggalnya.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk alur fikiran dalam pembahasan ini, maka hasil analisis data tersebut diajarkan secara sistematis dalam bentuk bab yang dikemukakan secara singkat sebagai berikut:

BAB I: yaitu Pendahuluan . Terdiri dari latar belakang masalah, focus penelitian,manfaat penelitian,definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

BAB II: dalam bab ini akan dipaparkan kerangka pemikiran serta literatur yang berhubungan dengan penelitian ini. Dalam hal ini akan disajikan pembahasan tentang penelitian terdahulu dan kajian teori yang meliputi pemberdayaan ekonomi.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB III: metode penelitian. Terdiri dari pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV: pen yajian data dan analisis data. Bab ini terdiri dari gambaran objek penelitian yang mendeskripsikan secra umum objek penelitian tersebut, penyajian data dan analisis data yang memuat tentang uraian data dan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur.

BAB V: penutup. Berisi tantang kesimpulan yang merangkum semua pembhasan yang telah diuraikan pada bebrapa bab sebelumya, dan tentang saran-saran yang direkomendasikan dari sumber temuan peneliti, pembahasan dan kesimpulan akhir hasil penelitian.

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu yang setema dengan penelitian yang diangkat oleh peneliti yaitu mengenai sewa-menyewa.Kajian pustaka ini dimaksudkan untuk mendapat gambaran yang jelas tentang hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya sehingga tidak ada penggulangan. Berdasarkan penelusuran penulis, terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya antara lain:

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Ramesti	1. Tinjauan Hukum Islam Terhadap praktik Sewa Menyewa Pohon Untuk Makanan Ternak Di Desa Mayong Kecamatan Karang Binangun Kabupaten Lamongan 2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa Tanah Tegalan Yang	1. Membahas Tentang Praktek Sewa Menyewa 2. Membahas Tentang Praktek	1. Praktek Sewa Menyewa Pohon Untuk Binatang Ternak 2. Sewa Menyewa Tanah Tegalan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Dina lesmana	Dikelola Kelompok Tani Didesa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo	Sewa Menyewa	
	3. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan di Pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor Kabupaten Gresik	3. Membahas Tentang Praktek Sewa Menyewa	3. Membahas Sistem Kolam Pancing Harian dan Kiloan
Muhammad Qiqiardiansyah	4. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Sewa Mobil Tanpa Sopir di Nanda Rental Car Jakarta Selatan.		
	5. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Pola Akad Investasi Mobil di Famous Transportation Yogyakarta	4. Membahas Tentang Praktek Sewa Menyewa	4. Adanya Pemaksaan Proses Sewa Menyewa

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Mohlis efendi Alexsandra		5. Membahas Tentang Praktek Sewa Menyewa	5. Adanya Proses Terciptanya Perjanjian yang Adil dan Seimbang sesuai Dengan Prinsip Hukum Islam

B. KajianTeori

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

a. Pengertian akad sewa-menyewa (*Ijarah*)

Sewa dalam istilah fiqh 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 النقعه (menjual manfaat). Para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan ijarah secara istilah, diantaranya adalah[1]:

a. Menurut Malikiyah, ijarah ialah:

ثسميه الثعا قد ءلى منفعه الادمى وبعض المنقو لا ث

[1]Sohari Sahrani dan Hj Ruf'ah Abdullah, Fiqih Muamalah, (Bogor: Ghalia Indonesia), h. 167-168

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Artinya : *"Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan."*

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

تمليك منفعه بعو ض بشر وط

Artinya: *"pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat."*

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

d. Menurut MA. Tihami, al-ijarah ialah akad yang berkenaan dengan kemanfaatan tertentu, sehinngga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa)tertentu.

e. Menurut Sayyid Sabiq, ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian[2].

Dari beberapa definisi dapat disimpulkan bahwa akad ijarah adalah kesepakatan antara pemilik barang dan pihak penyewa. Pihak penyewa mendapat manfaat fungsi barang dengan membayar sewa, sedangkan dari pihak pemilik mendapat keuntungan dari ongkos sewa.

Dalam melakukan akad diperlukan asas-asas dalam berakad untuk menghindari adanya perselisihan dikemudian. Adapun asas-asas tersebut sebagai berikut[3]:

[2]Tim Redaksi FOKUSMEDIA . Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah , Cet ke-1(Bandung: FOKUSMEDIA, 2009), h. 16

[3]Tim Redaksi FOKUSMEDIA, kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h.19-20.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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 dan janji.

c. Transparansi adalah setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.

d. Kemampuan adalah setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak mejadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.

e. Taisir/kemudahan adalah setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakanya sesuai dengan kesepakatan.

f. Itikad baik adalah akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan pernuatan buruk lainnya.

g. Sebab yang halal adalah bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

b. Dasar-dasar dan hukum ijarah

Transaksi ijarah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, masing-masing muta'aqidain (dua pihak yang

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

melakukan transaksi)tidak boleh membatalkan transaksi sepihak kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi sepikah kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi yang telah mengikat, seperti adanya aib, hilangnya manfaat[4]

Adapun dasar-dasar transaksi ijarah dari al-quran adalah:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُم مِّن وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا۟ عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِن كُنَّ أُو۟لَٰتِ حَمْلٍ فَأَنفِقُوا۟ عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا۟ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya : tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka 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.

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya : 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".

[4]Abdullah 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.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Adapun dasar dari ijma' adalah ulama Islam mulai dari sahabat, tabi'in, dan imam yang empat sepakat disyariatkanya ijarah. Ibnu qudamah rahimahullah menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi mulai dari ulama klasik hingga kontemporer dan di seluruh negeri sepakat diperbolehkanya ijarah[5].

c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa(ijarah)

Menurut ulama hanafiyah, rukun ijarah adalah ijab dan qobul dengan menggunakan lafal ijarah, isti'jar, iktiraa' dan ikraa[13], sedangkan rukun ijarah menurut jumhur ulama ada 4, yaitu:

a. Muta'aqidain

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

b. Shighah, yaitu ijab dan qobul

Shighah dalam transaksi ijarah adalah sesuatu yang digunkan untuk mengungkapka maksud muta'aqidain, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, memperkerjakan, semisal ungkapan "Aku meminjamkan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan

[5]Abdullah 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.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

bayaran sekian." Hal ini karena pinjam meminjam dengan upah berarti ijarah.Kemudian orang yang menyewa berkata"aku terima".

Jika muta'aqidain mengerti maksud lafal shighah, maka ijarah telah sah apa pun lafal yang digunakan karena syar'I tidak membatasi lafal transaks, tetapi hanya menyebutkan secara umum[6]

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

Ma'qud 'Alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek ijarah[7]. Apabila objek ijarah berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan objek ijarah berupa manfaat suatun perbuatan maka disebut upah-mengupah.

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

a. Orang yang berakad, yaitu mu'jir dan musta'jir adalah orang yang telah baligh dan berakal menurut ulam 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

[6]Abdullah bin Muhammad Ensiklopedi Fiqih, h.316-318
[7]Burhanuddin S. Hukum Kontrak Syariah, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), h.96

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

anak yang telah mumayyiz boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan disetujui oleh walinya[8].

b. Kedua belah pihak yang berakad saling rela melakukan akad ijarah. Apabila salah satu pihak diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad ijarahnya tidak sah.

c. Shighah ijab Kabul, yaitu lafal yang menunjukan ijarah, seperti "aku sewakan barang ini kepadamu Rp.1.000.000, 00 selama setahun".kata si mu'jir "aku terima barang engkau ini dengan menyewa Rp. 1000.000, 00 selama satu tahun." Kata si mu'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.

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 diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Misal

[8]Ibnu Mas'ud, Fiqih Madzhab Syafi'I (Edisi Lengkap). Cet ke-2, (Bandung: Pustaka Setia, 2007). h. 139

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tidak sah menyewakan budak yang melarikan diri, atau menyewakan kerbau yang lumpuh untuk membajak sawah

h. 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. Kadang-kadang sewa ditentukan dengan tempat, sepertimenyewa kuda untuk dikendarai sampai ke negeri atau kedaerah(daerah yang dituju). Tidaklah sah ijarah, kalau seseorang yang menyewakan pensil untuk mencatat suatu nama karena tak ada harganya.

i. 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

j. Tidak boleh ijarah dilakukan pada sesuatu yang sifatnya fardu ain.

Pembayaran ongkos sewa[9] dapat dilakukan dengan beberapa hal diantaranya adalah:

a. Ongkos sewa wajib dinyatakan dengan akad

b. Dan wajib dibayar setelah jatuh tempo

c. Jika kedunya sepakat menunda atau mengajukan atau dicicil, maka itu tidak boleh.

[9]Syaikh 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.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

d. Macam-macam ijarah

Ulama fiqh membagi ijarah menjadi dua bagian, yaitu[10]:

a. Ijarah atas ain (benda)

Yaitu menyewa manfaat lain (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 mengupah benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan pekerja barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan.Seperti seorang penjahit baju dalam jangka waktu seminggu dengan harga Rp.50.000.00 per baju. Hal ini dinamakan juga upah mengupah.

e. Hak dan Kewajiban Ijarah

Hubungan yang terjadi antara para pihak (mu'jir dan musta'jir) merupakan hubungan timbal balik[11]. Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara muta'aqidain. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan (muta'aqidain) 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.

[10]Ibnu Mas'uddan, Fiqih, h. 139.
[11]Much, Nurachmad, Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian, Cet ke-1, (Jakarta: Visimedia, 2010), h. 48.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Adapun hak dan kewajiban bagi musta'jir yaitu[12]:

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

f. Hak dan kewajiban bagi mu'jir, yaitu[13]:

1. Mu'jir berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa
2. Mu'jir berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi ijin pemanfaatan barang kepada musta'jir
3. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan
4. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan musta'jir dalam penggunaan barang
5. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan

[12]Much. Nurachmad, Buku, h. 48.
[13]Much. Nurachmad, Buku, h. 48.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

6. Memberi kenyamanan kepada musta'jir dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

g. 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 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[14]

Menurut ulama hanafiyah, apabila slah seorang meninggal dunia maka akad ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Namun jumhur ulama berpendapat lain, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk al-maal(harta).

Menurut Hendi Suhendi ijarah akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagia berikut[15]:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan, sepertinya ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan gedung
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit

[14]Abdul Rahman, Fiqih, h. 283-284
[15]Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 2002), h. 122.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan(berakhirnya masa sewa).
5. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek ijarah hilang atau musnah.
6. Pembatalan akad atau ada udzur dari salah satu pihak[16], seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad ijarah batal.

[16]Az-Zuhaili, Fiqih, h. 118

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

2. Uang Muka (‘Urbun) dalam Islam

a. Pengertian Uang Muka

Dalamistilah fiqh uang muka dikenal dengan urbun atau urban. Pada dasarnya kata urbun adalah bahas non-Arab yang sudah mengalami Arabisasi. Adapun arti dasar ‘urbun dalam bahas arab adalah meminjam dan memajukan[17] Secara etimologis ‘urbun berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli[18].

Membayar uang muka, atau yang dikenal sebagai panjar sebagai tanda jadi transaksi jual beli, adalah pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total pembayaranya kepada penjual.

b. Dasar Hukum tentang Uang Muka

Beberapa ulama’ mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai hukum terhadap panjar. Pendapat ulama’ itu antara lain :

1. Pendapat Ulama’ yang tidak membolehkan uang muka

Para ulama’ berselisih pendapat tentang kebolehan jual beli ini. Imam malik dan imam syafi’I menyatakan ketidaksahan nya. Menurut Imam Malik menyatakan (jual beli) ini adalah seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan, ‘Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan .apabila saya gagal beli atau gagal menyewanya maka uang yang

[17]Abdullah bin Muhammad, Ensiklopedi Fiqih, h. 42.
[18]Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Cet ke-2, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007), h. 152-153

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

telah saya berikan itu menjadi milikmu ”Dan karena terdapat syarat fasad dan Al Ghoror. Juga hal ini masuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan bathil.

2. Pendapat Ulama yang membolehkan uang muka

Pendapat Yang Menyatakan Jual Beli Dengan Uang Muka Diperbolehkan.Inilah pendapat madzhab Hambaliyyah.Dan diriwayatkan bolehnya jual beli ini dari Umar, Ibnu Umar, Sa'id bin Al Musayyib dan Muhammad bin Sirin.

Al Khathabi mengatakan: Telah diriwayatkan dari Ibnu Umar bahwa beliau memperbolehkan jual beli ini dan juga diriwayatkan dari Umar. Imam Ahmad cenderung mengambil pendapat yang membolehkannya dan menyatakan. Aku tidak akan mampu menyatakan sesuatu sedangkan ini pendapat Umar Radhiyallahu ‘anhu yaitu bolehanya jual-beli dengan uang muka.

Uang muka adalah kompensasi yang diberikan kepada penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Dia tentu saja akan kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Dengan demikian, maka tidaklah benar pandangan yang mengatakan, bahwa uang muka telah dijadikan syarat oleh penjual tanpa ada imbalannya.

c. Pendapat para ulama tentang uang muka (‘urbun) dalam akad ijarah

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Para ulama fiqh berbeda pendapat mengenai hukum jual beli ‘urbun.Mayoritas ahli fiqh 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 adalah jual beli yang batal berdasarkan larangan nabi terhadap jual beli urbun[19].

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. Syarat dalam jual beli seperti hak khiyar yang tidak jelas karena pembeli bagi dirinya untuk mengembalikan barang tanpa, menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah[20].

Jual beli dengan urbun itu sah dan halal dilakukan berdasarkan urf (tradisi yang berkembang). Jual beli dengan sistem uang muka telah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian kompensasi bahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalanya usaha.

[19]Syaikh Faisal bin Abdul Aziz Alu Mubarok, Ringkasan Nailul Authar, diterjemahkan Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, Cet ke-1, (Jakarta: Pustaka Azzam. 2006.), h. 18.
[20]Ibnu Qudamah, Al Mughni, h. 772-774

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

d. Hak Khiyar

Hak khiyar yaitu hak memilih untuk melangsungkan atau tidak jual beli tersebut, karena ada suatu hal bagi kedua belah pihak[21].Hak khiyar dilakukan untuk menghindari adanya perselisihan antara penjual dan pembeli.Menurut ulama hukum khiyar adalah diperbolehkan[22].

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua pihak disebut dengan iqalah.Hukum iqalah disunahkan bagi orang yang mneyesal, baik pihak penjual maupun pihak pembeli.Sunah hukumnya bagi muqil (pemberi iqalah) dan mubah bagi mustaqil (pemohon iqalah).Hal ini disyaratkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan lain sebagaianya[23].

[21]Ibnu Mas'ud, Fiqih Madzhab, h. 138
[22]M. Ali hasan, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam, cet ke-2, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h.138.
[23]Muhammad 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

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan ini tepatnya berada dilokasi Sempusari Kaliwates Jember. Peneliti memilih lokasi tersebut karena tempatnya sangat strategis dan sangat terjangkau oleh peneliti, juga karena peneliti bertempat tinggal dekat dengan lokasi penelitian, yang akan lebih mudah bagi peneliti untuk melaksanakan penelitian.

B. Pendekatan Penelitian

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

Hadari Nawawi menyatakan bahwa penelitian kualitatif sebagai suatu konsep keseluruhan (holistik) untuk mengungkapkan rahasia sesuatu, dilakukan dengan menghimpun dana dalam kedaan sewajarnya, mempergunakan cara kerja sisitematik, terarah dan dapat dipertanggung jawabkan secara kualitatif, sehingga tidak kehilangan sifat ilmiahnya.

Dalam penelitian ilmiah pengambilan sampel merupakan hal yang penting, karena kesimpulam penelitian pada hakekatnya adalah generalisasi dari sampel menuju populasi yaitu keseluruhan dari objek pengamatan atau

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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 diwawancara.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah 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.

Area/cluster sampling biasanya digunkan untuk penelitian yang luas dan populasinya heterogen.Dala hal ini yang menjadi objek penelitian adalah masyarakat Sempusari RW 03.Kecamatan Kaliwates, Kota Jember. Karena tidak semua masyarakat sempusari memiliki kamar kos, maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini hanya masyarakat Sempusari RW 03 yang memiliki kamar kos-kosan. Kemudian dari beberapa pemilik kamar kos-kosan, penelitian memilih beberapa pemilik kamar kos-kosan secara acak untuk menjadi sampel penelitian, yaitu ada 3 pemilik kamar kos-kosan.

C. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan field research.Sebab data penelitian diperoleh langsung dari masyarakat, yang mana peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatantentang suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah. Dalam hal ini yang menjadi fokus penelitian adalah para pemilik

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kamar kos yang berada di Kelurahan Sempusari RW 03, Kecamatan Kaliwates, Kota Jember.

D. Subyek Penelitian

Sumber data yang sangat penting dalam penelitian kualitatif adalah subyek yang berperan sebagai nara sumber atau informan, bagaimana data akan dicari dan dijaring sehingga validitasnya dapat terjamin.

Adapun yang hendak dijadikan informan dalam penelitian ini adalah pemilik kamar kos, penyewa kamar kos dan masyarakat sekitar.

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[1].pengamatan dilakukan untuk mendeskripsikan setting, kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat didalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan[2]. disini peneliti mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung di lokasi penelitian.

Peneliti mengunjungi lokasi penelitian yang bertempat di Kelurahan Sempusari RW 03 Kecamatan Kaliwates, Kota Jember untuk

[1]Soerjono, Pengantar, h. 207,
[2]Burhan, Metode, h. 58.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

mengamati langsung berbagai hal atau kondisi yang ada di lokasi penelitian.

2. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topic tertentu[3].wawancara mengandalkan diri pada pertanyaan-pertanyaan[4]. metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin.

Wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin[5]. Jadi peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi.

Dalam metode ini, peneliti melakukan tanya jawab dengan beberapa pemilik kamar kos atau pengurus kamar kos dikelurahan sempusari RW 03 kecamatan kaliwates, kota jember dan mahasiswa IAIN Jember yang pernah melakukan transaksi penyewaan kamar kos yang berada di kelurahan sempusari RW 03 kecamatan kaliwates kota jember.Wawancara yang dilakukan peneliti yaitu diantaranya dengan Ibu Santi pemilik kos-kosan, Yuni Windarti Penyewa kos-kosan.

[3]Sugiyono, MetodePenelitianKuantitatifKualitatif dan R & D, Cet. Ke-4.Bandung: CV. Alfabeta, 2008), h. 231.
[4]Soerjono, Pengantar, h. 224.
[5]Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, Metodelogi Penelitian, Cet ke-8, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), h. 85.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

3. **Dokumentasi**

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, dan sebagainya[6].Metode ini lebih mudah dibandingkan dengan metode yang lain.Apabila terjadi kekeliruan sumber datanya masih tetap karena yang diamati bukan benda hidup.Dalam metode documenter ini, meliputi foto rumah kos.

F. Analisis Data

Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara editing dan konding. Mengedit adalah memeriksa daftar pertanyaan yang telah diserahkan oleh para pengumpul data[7].data-data yang berupa catatan, hasil wawancara, informasi yang dikumpulkan oleh peneliti diperiksa kembali untuk mengurangi kesalahan atau kekurangan.

Koding adalah mengklasifikasi jawaban-jawaban para responden kedalam kategori-kategori[8] klasifikasi dilakukan untuk memudahkan pemahaman mengenai hasil penelitian sehingga pembaca lebih mudah memahami penelitian ini.

G. Keabsahandata

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

[6]Suharsimi, Prosedur, h. 231.
[7]Cholid, Metodelogi, h. 153.
[8]Cholid, Metodelogi, h. 154.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data yang diteliti[9].

Data akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu metode induksi. Data-data yang bersifat khusus dari pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos menggunakan system pembayaran uang muka yang dilakukan oleh pemilik kamar kos dan mahasiswi IAIN Jember, akan ditarik kesimpulan yang bersifat umum tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kosan.

Peneliti menganalisis data menggunakan beberapa tahap, yang pertama data yang diperoleh dari berbagai sumber ditelaah secara keseluruhan. Data tersebut berupa hasil observasi, dokumentasi dan hasil wawancara dengan pemilik kamar kos dan mahasiswi IAIN Jember selaku penyewa kamar kosan di Sempusari RW 3. Kedua, data-dat yang terkumpul dirangkum untuk memperoleh keterangan atau pertanyaan yang efektif dan sinkron sehingga tetap sesuai dengan topik pembahasan.Ketiga, data yang telah dirangkum sehingga menjadi jawaban atas permasalahan yang diperoleh dari penelitian.

H. Tahap-tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian yang dimaksud adalah menguraikan rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, mulai dari penelitian terdahulu, pengembangan desain, penelitian sebenarnya dan sampai pada penulis laporan. Tahap persiapan penelitian diantaranya:

1) Tahap persiapan

[9]Moleong, Metodelogi, h. 330.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

a) menyusun rencana penelitian

b) menentukan objek penelitian

c) mengajukan judul pada jurusan

d) menjajaki dan menilai lapangan

e) menyusun metode penelitian

f) menyiapkan perlengkapan penelitian

2. Tahap Pelaksanaan

a) mengumpulkan data

b) menganalisis data

3. Penyelesaian

a) menyusun kerangka laporan hasil penelitian

b) konsultasi kepada dosen pembimbing

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kelurahan Sempusari merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Sempusari, Kota Jember. Sebelah utara Sempusari yaitu Tanjung.Sebelah selatan dengan wonosari**.** Sebelah barat dengan Jubung, dan sebelah timur dengan Karangmluwo.

Daftar Tabel RT dan RW Kelurahan Sempusari

RW	RT	Jumlah Penduduk
RW 03	4 RT	532 jiwa
RW 02	4 RT	423 jiwa

Sumber Data: Diolah 2016

Jarak dari Pusat Pemerintahan Kecamatan 1 km, jarak dari Pusat Pemerintahan Kota 6 km, jarak dari kota/Ibukota Kabupaten 8 km, jarak dari Ibukota Propinsi 200km.

Dalam penelitian ini, peneliti mengfokuskan lokasi penelitian di Kelurahan Sempusari RW 03, yang mana di daerah ini terdapat salah satu perguruan tinggi negeri yang menjadi pusat belajar bagi mahasiswa yaitu Institut Agama Islam Negeri Jember.Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Jember yang berasal dari luar pulau jawa ataupun yang jauh dari tempat perkuliahan membutuhkan tempat tinggal sementara. Sehingga masyarakat di

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

sekitar Institut Agama Islam Negeri Jember menyewakan kamar kos sebagai tempat tinggal sementara kepada mahasiswa.

Kelurahan Sempusari RW 03, merupakan daerah yang strategis dan transportasinya lebih muda. Sehingga banyak mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Jember yang menyewa kamar kos Kelurahan Sempusari RW 03.

Ada beberapa alasan mahasiswa memilih menyewa kamar kos-kosan di Sempusari RW 03, adapun alasanya adalah:

1. Karena lokasi strategis (dapat dijangkau)
2. Dekat dengan kampus
3. Terjangkau harganya
4. Transportasi lancar

B. Praktek Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-kosan di Kelurahan Sempusari RW 03, Kec. Kaliwates, Kota Jember

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kos-kosan merupakan kebutuhan pokok, baik yang berasal dari daerah pusat pendidikan maupunyang 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.(Arum Niswah/ Mahasiswi IAIN Jember)

Sebagian besar masyarakat Kelurahan Sempusari RW 03 menerapkan penyewaan kamar kos-kosan dengan jangka waktu satu tahun, atau lebih dikenal dengan sebutan system tahunan.Dalam pelaksanaan pembayaran sewa

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kamar kos-osan meminta uang muka kepada penyewa sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan kamr 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 muka kamar kos-kosan yang telah disepakati.Uang muka dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dengan pemilik kamar kos-kosan untuk melanjutkan sewa menyewa kamar kos-kosan.Prosedur pembayaran uang muka dengan cara cash atau tunai yang langsung dibayarkan kepada pemilik kamar kos setelah kedua pihak menyetujui harga sewa kamar kos tersebut.

1. **Akad yang digunakan dalam penyewaan kamar kos.**

Dalam hal penyewaan kamar kos yang dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa IAIN Jember selaku penyewa kamar kos-kosan adalah menggunakan akad sewa menyewa (*Al*-Ijarah) dengan lafal yang sederhana.

Berikut hasil wawancara penulis dengan Ibu Santi[1] sebagai pemilik kamar kos:

> "Apabila ada mahasiswa yang mau kos disini, maka saya akan minta uang muka sebagai tanda jadinya. Dan saya akan *ngomong* kalau tidak jadi kos disini maka uang muka yang sudah dibayar akan menjadi milik saya dan jangan diminta lagi."

2. **Penetapan harga sewa kamar kos-kosan dan mekanisme pembayaran**

Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka merupakan hal yang biasa dilakukan di Kelurahan Sempusari RW 03.Sewa menyewa menggunakan uang muka telah menjadi kebiasaan masyarakat

[1]Wawancara dengan Ibu Santi

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dalam menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun.Penetapan harga sewa kamar kos-kosan maupun pembayaran uang muka sudah ditentukan oleh pemilik kamar kos-kosan sendiri, meskipun demikian mahasiswa masih bisa menawar lebih rendah harga tersebut.Hasil wawancara pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sempusari RW 3.

Penetapan harga sewa kos-kosan di Kelurahan Sempusari yaitu harga ditetapkan oleh pemilik kos-kosan, jadi yang akan menyewa kamar kos tidak mempunyai ruang untuk tawar-menawar. Sehingga orang yang akan menyewa kamar kos tersebut bisa langsung melihat fasilitas apa saja yang ada di kos-kosan,dan apakah sesuai dengan harga yang ditawarkan.

Mekanisme pembayaran sewa kos-kosan di Kelurahan Sempusari yaitu orang yang akan menyewa kos-kosan tersebut diwajibkan membayar uang muka 10% dari total keseluruhan biaya kamar kos. Apabila ada pembatalan sewa kamar kos, uang muka yang telah dibayarkan akan menjadi hak milik pemilik kos-kosan karna sesuai dengan kesepakatan pada akad awal menyewa kamar kos.

Berikut hasil wawancara penulis dengan Ibu Santi[2] sebagai pemilik kamar kos:

> "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 selma 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 digunakan untuk dua orang.,karena

[2]Wawancara dengan Ibu Santi

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

tempat tidurnya besar. Saya juga memberikan fasilitas lemari dan meja.Setiap lantai ada kamar mandinya.

Hasil wawancara dengan Ibu Wati[3] sebagai pemilik kamar kos-kosan:

"Sistem sewa kamar kos 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 6 kamar dengan fasilitas tempat tidur dan lemari.Uang muka yang saya minta dari calon penyewa setengah dari harga sewa kamar kosan.Uang muka yang saya minta sebagai tanda jadi kalau penyewa ingin kamar kos-kosan disini.

Wawancara dengan Yuni Windarti[4]sebagai penyewa kamar kos-kosan:

" Harga sewa kamar disini Rp. 3.000.000, 00 kalau dipake sendiri, kalau dipakai berdua harganya Rp. 3.500.000, 00 dengan jangka waktu satu tahun. Uang muka yang dibayarkan minimal Rp. 500.000, 00 perkamar. Fasilitas yang didapat kasur spon ukuran besar bisa digunkan berdua, lemari dan tv yang digunakan bersama dilantai dua. Disini ukuran kamarnya 3x3 m^2, dan dua kamar mandi tiap lantai.Harga kamar sudah termasuk biaya listrik dan air, namun jika ada yang membawa barang elektronik, maka da biaya tambahan perbulanya untuk setiap barang. Seperti magic com Rp. 20.000, 00, laptop Rp. 10.000, 00, setrika Rp 15, 000, 00."

Wawancara Bapak Dian[5] sebagai Ketua RT 03 Kelurahan Sempusari:

"Saya meminta uang muka ketika pembayaran sewa 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.Stu 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.

[3]Wawancara dengan Ibu Wati
[4]Wawancara dengan Yuni Windarti
[5]Wawancara dengan Bapak Dian

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Wawancara mbak Ima[6] 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-brang 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 digunkan bersama. Uang muka yang diminta untuk sewa kamar Rp. 1.000.000, 00 perkamar."

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dijelaskan bahwa mayoritas pemilik kamar kos-kosan di Sempusari RW 3 menerapkan pembayaran uang muka dalam sewa 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 kamar juga relatif.Rata-rata harga sewa satu kamar dalam satu tahun seharga Rp. 2.700.000, 00 sampai dengan Rp. 4.500.000, 0, 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 menambah fasilitas berupa meja dan kursi untuk setiap kamar dan tv dan dapur yang digunakan bersama.

[6]Wawancara dengan mbak Ima

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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

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 Wati. Berikut wawancara dengan Ibu Wati[7]:

> "Biasanya penyewa membayar uang muka kalau sudah merasa cocok.Kalau ada penyewa yang membatalkan sewa kamar, uang mukanya hangus."

Begitu pula dengan Bapak Dian, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Dian saat wawancara:[8]

> "Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan."

Selain Ibu Wati dan Bapak Dian, Ibu Rani juga menerapkan uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, Ibu Rani mengatakan saat wawancara:

[7]Wawancara dengan Ibu Wati
[8]Wawancara dengan Bapak Dian

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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

Mengenai penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos, ada sebagian pemilik kamar kos-kosan yang kan mengembalikan uang muka secara penuh jika penyewa membatalkan penyewaan kamar kos.

Hal ini dilakukan oleh Ibu Santi sebagai pemilik kamar kos-kosan.

Berikut hasil wawancara dengan Ibu Santi[9]:

> "Insyaallah uang muka yang telah dibayarkan akan saya kembalikan, karena saya merasa tidak enak."

Maksud dari wawancara diatas, Ibu Santi akan mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh penyewa kamar kos-kosan. Uang muka tersebut dikembalikan penyewa kamar kos karena Ibu Santi 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 Ima[10] 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 Yuni Windarti[11] sebagai mahasiswa yang menyewa kamar kos-kosan, berikut hasil wawancara:

> "Setelah mendengar dari teman saya ada kamar kos-kosan yang kosong, saya akan datang kesana dan langsung memberikan uang muka.Setelah beberapa hari, saya pernah berpikiran untuk

[9]Wawancara dengan Ibu Wati
[10]Wawancara dengan mbak Tin
[11]Wawancara dengan yuni windarti

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

> mengambil uang muka tersebut. Kemudian saya kerumah ibu kamar kos-kosan untuk bertanya: ”Bu, uang mukanya apa dapat diambil kembali?.” Jawab ibu kamar kos-kosan: “Tidak bisa kalu 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-kosan dan ingin membatalkanya, maka mahasiswa harus mencari pengganti penyewa baru 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 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 penyewan dan pemilik kamar kos-kosan tidak ada yang merasa dirugikan. Seperti wawancara dengan Ibu Santi[12]:

> “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 kepda 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

[12]Wawancara dengan Ibu Santi

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

dari uang muka yang dibayarkan atau Rp. 400.000, 00 yang saya kembalikan kepada penyewa."[13]

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 pemilik kamar kos-kosan, 2 diantaranya menerapkan system uang muka tidak dapat kembali apabila membatalkan sewa kamar kos-kosan. Dan 1 kamar kos-kosan yang lain akan mengembalikan uang muka dengan cara yang berbeda, yaitu mengembalikan uang muka sesuai kesepakatan baru. Demikian pendapat penyewa tentang adanya penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, diantaranya sebagai berikut:

Roziqotun Nadhifah[14] mengutarakan dalam wawancara:

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

Dwi Rizka M.S[15] mengutarakan dalam wawancara:

"Saya setuju dengan pemnbayaranya sewa kamar kos menggunakan uang muka, agar kamar kos-kosan yang akan disewa tidak disewa oleh orang lain. Karena uang muka sebagai jaminanya."

Khoiril Latifah[16] mengutarakan dala wawancara:

" Saya setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunkan uang muka, sebagai tanda kesepakatan, Karena kalau tidak ada uang muka tidak ada kepastian antara kedua belah pihak."

Kamilin Nasihah[17], mengutarakan dalam wawancara:

[13]Dalam wawancara ini, harga 1 kamar selama setahun Rp 4.500.000, 00, dan uang muka yang telah dibayarkan Rp 1.000.000, 00.
[14]Wawancara dengan Roziqotun Nadhifah
[15]Wawancara dengan Dwi Rizka M.S,
[16]Wawancara dengan Khoiril Latifah
[17]Wawancara dengan Kamilin Nasihah

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

"Saya setuju dengan pembayaran uang muka, saya menyadari namanya saja bisnis, sebagai bukti kesepakatan kalau saya sudah memesan 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 Khusnah[18] mengutarakan dalam wawancara:

"Sebenarnya saya tidak setuju dengan pembayaranya uang muka, karena uangnya tidak kembali kalau tidak jadi kamar kos-kosan. Tetapi mau bagaiman lagi kalau tidak membayar uang muka, saya tidak mendapat kamar kos-kosan."

Qonitah Nurul Ula[19] mengutarakan dalam wawancara:

"Saya setuju dengan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, tetapi kalau tidak jadi kamar kos-kosan uang mukanya dikembalikan, karena hanyamemesan."

Anik Laili CH[20] mengutarakan dalam wawancara:

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

Khusnia Nirwana[21] mengutarakan dalam wawancara:

"Saya dengan penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunkan uang muka karena sebagai tanda bahwa saya telah memesan kamar."

Hala Rizqul Kh, [22] dan wahyu fitriyani[23] mengutarakan hal yang sama dalam wawancara:

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

[18]Wawancara dengan Lailatul Khusnah
[19]Wawancara dengan Qonitah Nurul Ula
[20]Wawancara dengan Anik Laili Ch
[21]Wawancara dengan Khusnia Nirwana
[22]Wawancara dengan Hala Rizqul Kh
[23]Wawancara dengan Wahyu Fitriyani

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Eva Kurniasih[24] mengutarakan dalam wawancara:

> "Kalau saya setuju saja dengan uang muka, agar pemilik kamr kos-kosan disini, tetapi uang mukanya jangan terlalu mahal."

Asri Purnamasari[25] mengutarakan dalam wawancara:

> "Saya tidak setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kos menggunkan 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."

Berdasarkan hasil wawancara, ada penyewa yang setuju dan tidak setuju dengan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka. Penyewa setuju dengan adanya penerapan uang muka karena uang muka sebagai jaminan sewa 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 pemilik kamar kos-kosan yang meminta uang muka terlalu mahal sehingga memberatkan bagi penyewa.

3. Konsekuensi Pembatalan Akad Setelah Pembayaran Uang Muka

Sesuai dengan akad yang dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dengan mahasiswa sebagai penyewa kamar kos-kosan yaitu apabila terjadi pembatalan penyewaan kamar kos-kosan setelah adanya pembayaran uang muka, maka uang muka yang telah diberikan di awal akad akan menjadi hak milik pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa/penyewa tidak boleh memintanya kembali.

[24]Wawancara dengan Yuni WIndarti
[25]Wawancara dengan Asri Purnamasari

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Sempusari RW 3, Kec. Kaliwates, Kota Jember.

1. Akad yang digunakan dalam penyewaan kamar kos.

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu.Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dijadikan landasan hidup oleh masyarakat diman hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam.[26]

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 yang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.[27]Di setiap daerah mempunyai tradisi yang ada dikelurahan sempusari, yaitu sewa menyewa kamar kos-kosan dengan menggunakan uang muka, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

[26]Muhammad, Aspek Hukum Dalam Muamalat, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), h. 17-18.
[27]Muhammad, Aspek, h. 57-58

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Akad yang digunakan dalam penyewaan kamar kos yaitu ijarah (sewa-menyewa). 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 member keringanan kepada orang laindalam kehidupan sosial.Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Dan dipihak lain banyak orang yang mepunyai 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-Qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan ijma' ulama.[28] Seperti yang telah difirmankan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat At-Thalaq ayat 6 yaitu :

فَإِنۡ أَرۡضَعۡنَ لَكُمۡ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّۖ وَأۡتَمِرُواْ بَيۡنَكُم بِمَعۡرُوفٖ

Artinya :"*kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik." (Surat ath-Thalaq 6).*

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu.[29]Ijarah ada dua jenis, yaitu ijarah atas manfaat,

[28]H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, Fiqih Muamalat, (Jakarta:Kencana, 2010), h. 276
[29]Syafe'i, Fiqih, h. 76

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

yaitu ijarah yang objek akadnya manfaat, dan ijarah atas pekerjaan, yaitu ijarah yang objek akadnya adalah pekerjaan. Adapun hadist yang menjelaskan tentang akad ijarah yaitu:

2. Penetapan harga sewa menyewa kamar kos dan mekanisme pembayaran

Ijarah yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kamr kos-kosan dalam sewa-menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sempusari RW 3 adalah ijarah atas manfaat. Penetapan harga sewa kamar kos-kosan ditentukan oleh pemilik kamar kos sendiri dengan mekanisme pembayaran yang bervariasi, diantaranya ada yang menggunakan sistem pembayaran pertahun namun ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran perbulan.Pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan secara 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 dengan sistem pembayaran pertahun meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan. Menurut pandangan hokum Islam dalam menetapkan harga suatu barang atau jasa harus didasarkan atas suka sama suka. Hal ini sudah dijelaskan oleh Allah dalam Surat An-Nisa' ayat 29, yaitu :

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka." (QS An-Nisa` [4] : 29)

3. Konsekwensi pembatalan penyewaan kamar kos.

Ketika pelaksanaan akadada bebrapa pemilik kamar kos-kosan yang menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Santi, Bapak Dian, Mbak Ima dan Mbak Rani.Dan ada pula pemilik kamar kos-kosan yang tidak menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Wati. 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. Penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sempusari RW 3 adalah hal yang lumrah merupakan kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kmar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kelurahan Sempusari RW 3, praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan yang

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

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 Wati, Mbak Rani dan Bapak Dian menerapkan uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Ibu Santi menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Hal ini dilakukan Ibu Santi karena adanya rasa tidak enak apabila menerima uang muka yang telah dibayarkan, sedangkan penyewa tidak jadi menyewa kamar kos-kosan. Mbak Ima menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan kembali apabila penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kos-kosan menemukan pengganti atau penyewa baru. Ibu Santi menerapkan uang muka akan dikembalikan dengan akad baru sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dari pengalaman Ibu Santi, Ibu Santi pernah mengalami kerugian sewa-menyewa kamar kos-kosan.Selama setahun satu kamar kos-kosan tidak digunakan atau kamar kos-kosan kosong karena calon penyewa membatalkan sewa kamar di masa perkuliahan telah aktif, dimana-mana itu jarang sekali ada penyewa yang mencari kamar kos-kosan.

Menanggapi pengalaman Ibu Santi, ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunkan 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

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

batasan tertentu, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan meneliti barang yang disewa atau dibeli.Menurut Ulama Syafi'i dan Ulama Hanafi batasan khiyar adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. 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 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).Mengenai hukum uang muka, para ulama fiqh berbeda pendapat.Menurut jumhur ulama hukum uang muka (urbun) adalah dilarang dan tidak 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.[30]

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّهُ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ (رواه أحمد والنسائي وأبو داود, وهو لمالك في الموطأ)

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

[30]Wahbah Az-Zuhaili, Fiqih Islam Wa Adillatuhu, h. 118-120

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Selain itu, urbun hukumnya haram karena termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung gharar(penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat member uang muka kepada penjual, dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka.[31]

Dalam perkara upah-megupah, tidak dihalalkan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbanganya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa.[32]

Ulama yang membolehkan jual beli dengan urbun diantaranya Ibnu Umar dan Ibnu Sirin. Sa'id bin Al Musayyid berpendapat, jual beli urbun boleh bila pembeli tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikanya serta membayar sejumlah uang kepada penjual.[33]

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 hadist shahih.[34]Dari perbedaan pendapat ulama diatas, baik yang membolehkan penerapan uang muka dapat disimpulkan bahwa uang muka hukumnya haram apabila tidak adanya kejelasan, namun ketika pelaksanaan aka dada

[31]Abdullah 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
[32]Ibnu Mas'ud, Fiqih, h. 138.
[33]Ibnu Qudamah, Al-Mughni, h.772-774
[34]Az-Zuhaili, Fiqih, h.118.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

kejelasan mengenai uang muka, maka penerapan uang muka hukumnya boleh berdasarkan tradisi yang berlaku.

Berdasarkan perbedaan pendapat dari kalangan ulama mengenai uang muka, jika dilihat dari fenomena yang terjadi di masa sekarang, penerapan uang muka dalah diperbolehkan selama tidak ada pihak yang dirugikan. Karena penerapan uang muka dalam suatu transaksi bisnis merupakan tradisi atau kebiasaan yang terjadi dimasyarakat saat ini. Dan mengenai uang muka termasuk memkan 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 dengn adanya rasa saling percaya, suka rela, menepati janji dan saling menguntungkan antara kedua pihak sesuai dengan asas-asas dalam beraka

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

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

1. Kesimpulan Umum.

   Pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sempusari RW 3 merupakan hal yang lumrah dan menjadi kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos dengan sistem pembayaran pertahun. Dalam tinjauan hukum Islam mengenai pembayaran uang muka para ulama' berbeda pendapat. Menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i menyatakan tidak sah.Sedangkan yang membolehkannya adalah madzhab Hanbaliyah.

2. Kesimpulan Khusus.

   a. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan yang dilakukan dengan empat cara, yaitu *pertama* penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan, *kedua* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan kesepakatan baru.Penetapan uang muka dan harga sewa kamar kos-kosan ditentukan oleh pemilik kamar kos-kosan dengan berbagai macam variasi harga, tergantung dari luas kamar dan fasilitas yang akan diperoleh oleh penyewa kamar kos-kosan.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

b. Praktek pembayaran uang muka menurut hukum Islam dari segi pendapat ulama' ada yang membolehkan dan ada yang melarang. Pendapat yang memperbolehkan pembayaran uang muka adalah madzhab Hanbaliyah, dan diriwayatkan bolehnya jual beli ini dari Umar, Ibnu Umar, Said bin al-Musayyib dan Muhammad bin Sirin. Adapun pendapat yang melarang pembayaran uang muka adalah dari Imam Malik dan Imam Syafi'I dikarenakan terdapat syarat fasad dan Al Ghoror. Juga hal ini masuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan bathil.

B. Saran

a. 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 meminta uang dengan jumlah yang terlalu banyak sehingga memberatkan bagi penyewa kamar kos.

b. 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.

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

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.

Burhanuddin S. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009.

Chaer, Abdul. *Kamus Ungkapan Bahasa Indonesia*.Cet ke-1. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997.

Ghazaly, H. Abdul Rahman, H. Ghufron Ihsan dan SAiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.

Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*.Cet ke-2. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Mas'adi, Ghifran A. *Fiqih Muamalah Konstektual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

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

Moleong, Lexy J. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Rev. Bandung: Remaja Rosdakarya 2007. Moleong, Lexy J. Metodelogi Penelitian Kualitatif, Ed. Rev Bandung: Remaja Rosdakarya 2007.

Muhammad. *Aspek Hukum Dalam Muamalat*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007

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 Hasanah Usamah Fakhtur Rokhman. Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007

Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah. Terj*.Nor Hasanuddin.Cet ke-2. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Sahrani, Sohari dan Hj. Ru'fah Abdullah.*Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia

Sudarsono.*Kamus Hukum*. Cet ke-2. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1999

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih 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

Al-Thayyar, Abdullah bin Muhamma, Abdullah bin Mhammad 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.Nasib Junaidi dan Izzudin Karimi.Cet ke-2. Surabaya: Pustaka Yassir, 2010

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

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

MATRIK PENELITIAN

JUDUL PENELITIAN	VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEAAN KAMAR KOS(STUDI KASUS DI KELURAHAN SEMPUSARI, KECAMATAN KALIWATES, KABUPATEN JEMBER)	1. Akad sewa menyewa (Al-ijarah)	a. Pengetian b. Akad sewa menyewa (Ijarah) c. Dasar-dasar dan Hukum Ijarah d. Rukun dan Syaat sewa-menyewa e. Macam-macam Ijarah f. Hak dan kewajiban ijarah g. pembatalan dan berakhirnya ijarah	1. Informan: a. Pemilik kamar kos b. Pengurus c. Penywa kamar kos 2. Dokumentasi a. Kepustakaan	1. Pendekatan penelitian menggunakan penelitian kualitatif 2. Teknik pengumpulan data : - observasi - wawancara - dokumentasi 3. Teknik penentu informan : Purposive sampling 4. Lokasi penelitian 5. Teknik analisis data: kualitatif deskriptif	a. Bagaimana praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan ikamar kos di kelurahan sempusari rw 03 kcamatan kaliwates kabupaten jember? b. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang mukia dalam penyewaan kamar kos di kelurahan sempusari rw 03 kecamatan kaliwates kabupaten jember?
	2. Uang muka (Urbun) dalam islam	a. Pengertian uang muka b. Pendapat para ulama tentang uang muka (Urbun) dalam islam .			

KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136, Telp (0331) 487550, 427005
Fax (0331) 427005, Web: www.iain-jember.ac.id, email: info@iain-jember.ac.id
J E M B E R

Nomor : B. 831/In.20/4.a/PP.00.9/XI/2016 Jember, 23 November 2016
Lampiran : -
Perihal : **Izin Penelitian Skripsi**

Kepada Yth.

Bapak/Ibu/Sdr : Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kota Jember

Di

TEMPAT

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program S-1 di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin penelitian kepada mahasiswa dengan identitas sebagai berikut :

Nama	: Widy Fiki Alfionita
NIM	: 083122050
Semester	: IX (Sembilan)
Prodi	: Syariah
Jurusan	: Mu'amalah
Alamat	: Perum Griya Mangli Indah, Kaliwates, Jember
No TLP	: 082298067383
Judul Skripsi	: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar kos (Studi Di Kelurahan Sempusari,Kecamatan Kaliwates, Kota Jember)

Demikian Surat izin ini, atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

An. Dekan Fak. Syari'ah
Wakil Dekan Bidang akademik,
Dan Pengembangan lembaga

KEMENTERIAN AGAMA IAIN JEMBER FAKULTAS SYARI'AH

Dr. Pujiono, M.Ag
NIP. 19700401 200003 1 002

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jalan Letjen S Parman No. 89 ☎ 337853 Jember

Kepada
Yth. Sdr. Camat Kaliwates Kab. Jember
di -
TEMPAT

SURAT REKOMENDASI

Nomor : 072/2063/314/2016

Tentang

PENELITIAN

Dasar : 1. Peraturan Daerah Kabupaten Jember No. 6 Tahun 2012 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Jember
2. Peraturan Bupati Jember No. 46 Tahun 2014 tentang Pedoman Penertiban Surat Rekomendasi Penelitian Kabupaten Jember.

Memperhatikan : Surat Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Jember tanggal 13 Desember 2016 Nomor : B.831/In.20/4.a/PP.00.9/XII/2016 perihal Penelitian

MEREKOMENDASIKAN

Nama / NIM.	:	Widy Fiki Alfionita 083 122 050
Instansi	:	Fakultas Syari'ah / Mu'amalah / IAIN Jember
Alamat	:	Perum Griya Mangli Indah BE-14 Jember
Keperluan	:	Mengadakan Penelitian untuk penyusunan Skripsi dengan judul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi di Kelurahan Mangli Kecamatan Kaliwates, Kota Jember)".
Lokasi	:	Kelurahan Mangli Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember
Waktu/Tanggal	:	15-12-2016 s/d 15-03-2017

Apabila tidak bertentangan dengan kewenangan dan ketentuan yang berlaku, diharapkan Saudara memberi bantuan tempat dan atau data seperlunya untuk kegiatan dimaksud.

1. Kegiatan dimaksud benar-benar untuk kepentingan Pendidikan
2. Tidak dibenarkan melakukan aktivitas politik
3. Apabila situasi dan kondisi wilayah tidak memungkinkan akan dilakukan penghentian kegiatan.

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

Ditetapkan di : Jember
Tanggal : 15-12-2016

An. KEPALA BAKESBANG DAN POLITIK
KABUPATEN JEMBER
Kabid Kajian Strategis & Politis

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Drs. SLAMET WIDIKO, M.Si.
Pembina
NIP. 19651212 198606 1004

Tembusan :
Yth. Sdr. : 1. Yang Bersangkutan;
2. Arsip.

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN KALIWATES
KELURAHAN MANGLI
Jl. Otto Iskandardinata No. 84 Telp. 428573 Mangli 68136

SURAT KETERANGAN
Nomor : 400/ 37 /01.2001/2017

Yang bertanda tangan dibawah ini Lurah Mangli Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember :

N a m a	:	**Drs. TOTOK ISWANTO**
NIP.	:	**19650508 199003 1 012**
Pangkat/Gol.	:	**Penata Tk. I / III-d**
Jabatan	:	**Lurah**
A l a m a t	:	**Jl. Otto Iskandardinata No. 84 Mangli**

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

1.	**N a m a**	:	**WIDY FIKI ALFIONITA**
	NIM.	:	**083 122 050**
	INST/FAK	:	**Fakultas Syari'ah / Mu'amalah / IAIN Jember**
	ALAMAT	:	**Perum Griya Mangli Indah BE – 14 Jember**

Telah selesai melaksanakan penelitian di Kelurahan Mangli Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember Untuk **Tugas Penyusunan Skripsi** dengan judul Penelitian "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi di Kelurahan Mangli. Kecamatan Kaliwates. Kabupaten Jember)**

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 17 Januari 2017
LURAH MANGLI

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER KELURAHAN MANGLI KECAMATAN KALIWATES

Drs. TOTOK ISWANTO
Penata Tk. I
Nip. 19650508 199003 1 01

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN KALIWATES
KELURAHAN MANGLI
Jl. Otto Iskandardinata No. 84 Telp. 428573 Mangli 68136

Jember, 19 Desember 2016
Kepada
Yth. Sdr. WIDY FIKI ALFIONITA
di -
JEMBER

Nomor : 400/ 911 /01.2001/2016
Sifat : Penting
Lampiran : --
Perihal : Ijin Penilitian

Menindaklanjuti Surat Camat Kaliwates Kabupaten Jember tanggal 19 Desember 2016 ,Nomor :072 / 32 / 35.09.01/2016 Perihal tersebut pada pokok surat.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas pada dasarnya kami memberikan ijin kepada **Sdr. WIDY FIKI ALFIONITA** untuk melaksanakan Penelitian dengan judul : **"Tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar kost (studi di Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember "** mulai tanggal 15-12-2016 s/d 15-03- 2016

Dengan catatan :

1. Penelitian ini benar – benar untuk kepentingan pendidikan
2. Tidak dibenarkan melakukan aktivitas politik
3. Apabila situasi dan kondisi wilayah tidak memungkinkan akan dilakukan penghentian penelitian.

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

LURAH MANGLI

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER KELURAHAN MANGLI KALIWATES

Drs. TOTOK SWANTO
Penata Tk. I
NIP. 19650608 199003 1 012

JURNAL PENELITIAN

KAMAR KOS KELURAHN SEMPUSARI, KALIWATES, JEMBER

No	Waktu	Kegiatan	Ttd
1	15 Deseember 2016	Menyerahkan surat izin penelitian dan surat rekomendasi kepada kantor lurah sempusari.	
2	20 Desember 2016	wawancara tentang akad yang digunakan dalam penyewaan kamar kos, penetapan harga sewa kamar kos, mekanisme, dan konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka (Para pemilik tempat kost)	
3	23 Desember 2016	Wawancara tentang akad sewa kamar kost, fasilitas, peraturan tempat kost (para pemilik tempat kost)	
4	31 Desember 2016	Wawancara tentang mekanisme, dan konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka, akad sewa kamar kost, fasilitas, peraturan tempat kost (penyewa tempat kost)	
5	04 Januari 2017	Wawancara tentang tanggapan penyewa tempat kost atas mekanisme, dan konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka, akad sewa kamar kost, fasilitas, peraturan tempat kost (penyewa tempat kost)	

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama	: Widy Fiki Alfionita
NIM	: 083122050
Prodi/Jurusan	: Febi / Ekonomi dan Bisnis Islam
Fakultas	: Syariah
Institusi	: IAIN Jember

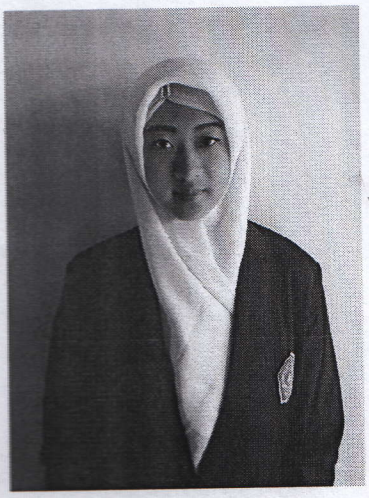
Dengan sungguh-sungguh menyetakan bahwa skripsi ini dengn judul: *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kelurahan Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember)"* secara keseluruhan adalah hasil kajian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Jember, 28 Desember 2016

Saya yang menyatakan

WidyFikiAlfionita
083122050

Biodata Penulis



Nama Lengkap: Widy Fiki Alfionita

JenisKelamin : Perempuan

TempatLahir : BalungKulon

Kebangsaan : Indonesia

Agama : Islam

Alamat : Dsn. Balung Ds. BalungKulon

Latar Belakang Pendidikan

1997-1999 : TK As – Salam Balung Kulon

1999-2004 : SD Balung Kulon 03

2004-2007 : MTS Baitul Arqom Balung Lor

2007-2010 : SMA Muhammadiyah 3 Jember

FOTO DOKUMENTASI

Kondisi salah satu bangunan Kos-kosan yang ada di Kelurahan Mangli

Kondisi Kamar mandi yang digunakan oleh para penghuni Kos.

Bapak Holis setelah kegiatan wawancara dilakukan

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

Kondisi salah satu kamar

Setelah wawancara dengan salah satu pemilik Kos yang berada di Kelurahan Sempusari

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

JURNAL PENELITIAN

KAMAR KOS KELURAHN SEMPUSARI, KALIWATES, JEMBER

No	Waktu	Kegiatan	Ttd
1	15 Deseember 2016	Menyerahkan surat izin penelitian dan surat rekomendasi kepada kantor lurah sempusari.	
2	20 Desember 2016	wawancara tentang akad yang digunakan dalam penyewaan kamar kos, penetapan harga sewa kamar kos, mekanisme, dan konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka (Para pemilik tempat kost)	
3	23 Desember 2016	Wawancara tentang akad sewa kamar kost, fasilitas, peraturan tempat kost (para pemilik tempat kost)	
4	31 Desember 2016	Wawancara tentang mekanisme, dan konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka, akad sewa kamar kost, fasilitas, peraturan tempat kost (penyewa tempat kost)	
5	04 Januari 2017	Wawancara tentang tanggapan penyewa tempat kost atas mekanisme, dan konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka, akad sewa kamar kost, fasilitas, peraturan tempat kost (penyewa tempat kost)	

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id

PEDOMAN WAWANCARA

A. Observasi

Lokasi obyek penelitian yaitu Penyewaan Kamar Kos di Sempusari Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.

B. Wawancara atau Interview

1. Bagaimana mekanisme penyewaan kamar kost yang ada disini?
2. Berapa uang muka yang harus dibayar oleh penyewa kamar?
3. Bagaimana jika yang menyewa kamar kost membatalkan penyewaannya?
4. Apa konsekuensi bagi penyewa kamar kost yang membatalkan penyewaannya?
5. Lafal apa yang digunakan pemilik untuk menyewakan kamar kost?
6. Bagaimana penetapan harga sewa kamar kost?
7. Apa saja fasilitas yang ada dikamar kost?
8. Bagaimana sistem penyewaan kamar kost?

C. Dokumentasi

Foto kegiatan penelitian

IAIN JEMBER

digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id