

SKRIPSI

**PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN
KAMAR KOS DI DESA BANJARREJO KECAMATAN
BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH.**

**Oleh :
SRI PURWATI
NPM.1297209**



**Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas: Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1439 H/2018 M**

**PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR
KOS DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI
HUKUM EKONOMI SYARIAH.**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat

Memperoleh Gelar SH

Oleh :
SRI PURWATI
NPM.1297209

Pembimbing I : Nety Hermawati, SH.,MA.,MH
Pembimbing II : Imam Mustofa, M.S.I.

Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas: Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1439 H/2018 M

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN
KAMAR KOS DI KELURAHAN BANJARREJO
KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN
LAMPUNG TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI
HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Nama : **Sri Purwati**
NPM : 1297209
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas : Syariah

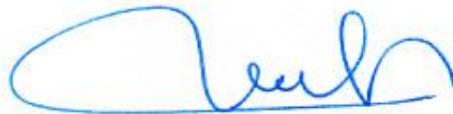
Telah disetujui untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah
Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Pembimbing I



Nety Hermawati, SH., MA., MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Metro, November 2017
Pembimbing II



Imam Mustofa, M.S.I
NIP.19820412 200901 1 016

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pengajuan Skripsi untuk Dimunaqosyah
Saudari Sri Purwati

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **Sri Purwati**
NPM : 1297209
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : **PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN
KAMAR KOS DI KELURAHAN BANJARREJO
KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG
TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

Sudah dapat kami setujui dan dapat dimunaqosyahkan Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Nety Hermawati, SH., MA., MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Metro, November 2017
Pembimbing II



Imam Mustofa, M.S.I
NIP.19820412 200901 1 016



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Email:
iainmetro@metrouniv.ac.id Website:www.metrouniv.ac.id

PENGESAHAN UJIAN

No: B-062/In.28.2/D/PP-009/01/2018

Skripsi dengan judul: "PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH" disusun oleh: Sri Purwati, NPM 1297209, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah diujikan dalam ujian Munaqosyah Fakultas Syariah pada Hari/Tanggal: Senin, 18 Desember 2017, di Gedung Fak.Syariah Lt.3.1

TIM PENGUJI

Ketua : Nety Hermawati, SH., MA., MH

Penguji I : Sainul, SH, MA

Penguji II : Imam Mustofa, M.S.I

Sekretaris : Hotman, M.E.Sy



Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

H. Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004

**PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS
DI DESA BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN
LAMPUNG TIMUR
PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

ABSTRAK

Oleh

SRI PURWATI

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan antara satu individu dengan individu lainnya. Oleh karena itu manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa jasa atau bantuan dari orang lain. Mereka saling bermuamalah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya salah satunya adalah dengan sewa-menyewa. Permasalahan yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur yaitu praktik penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur. Penelitian ini merupakan penelitian dan bersifat deskriptif kualitatif dengan metode pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Dokumentasi penelitian menggunakan referensi yang berkaitan dengan sewa menyewa, uang muka dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Desa Banjarrejo yaitu dengan pembayaran uang muka yang dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa kamar kos. dan sisa pembayaran akan dilunasi dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan. Jika penyewa melanjutkan sewa kamar maka uang muka terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun, jika penyewa membatalkan transaksi maka uang muka menjadi milik pemilik kamar kos. dalam penerapan uang muka ini ada pihak-pihak yang merasa dirugikan baik dari pihak pemilik maupun penyewa. Uang muka diperbolehkan, karena sudah ada ketentuan yang mengatur terkait dengan uang muka yang tertera di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Yakni apabila apabila pembatalan transaksi dilakukan oleh pihak penyewa maka uang muka tidak harus dikembalikan oleh pihak pemilik kosan. Namun, apabila pembatalan dilakukan oleh pemilik kosan maka sang pemilik kosan harus mengembalikan uang muka tersebut kepada penyewa. Selain itu penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur dilakukan dengan tujuan untuk menghindari adanya cidera janji antara pihak pemilik kamar kos dengan penyewa.

ORISINILITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SRI PURWATI

NPM : 1297209

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa Skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Desember 2017

METERAI
TEMPEL
76BA3AEF73465267
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Menyatakan

SRI PURWATI

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (An-Nisaa’ : 29)

PERSEMBAHAN

Tiada kata yang pantas selain rasa syukur kepada Allah SWT dan ucapan *Alhamdulillah* 'alamin. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai ucapan rasa hormat dan cinta kasih yang tulus kepada:

1. Bapakku (Ali Sadikin) dan Ibuku (Lasmiyati) tercinta, yang senantiasa dengan tulus ikhlas memberkan limpahan kasih sayang, semangat, nasihat, kepercayaan, serta selalu bersujud memanjatkan doa agar anakmu menjadi orang yang berguna dan menjadi sukses.
2. Dosen pembimbing Ibu Nety Hermawati, SH.MA.,MH dan Bapak Imam Mustofa, M.SI yang selalu sabar dalam memberi pengarahan maupun bimbingan serta motivasi yang membangun.
3. Sahabat-sahabatku (Rina Rahmawati, Diah Irawati, Mika Geofani, Erviana, Suprihatin, Aprina Cintya) dan teman-teman seperjuangan HESy angkatan 2012 yang selalu menemani dalam suka maupun duka, semoga persahabatan kita tak pernah berakhir. Semoga kita semua dalam kesuksesan.
4. Almamater tercinta Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayah-Nya peneliti dapat menyelesaikan Skripsi

Penulisan Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HESy) Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar S.H.

Dalam upaya penyelesaian Skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag. selaku Rektor IAIN Metro;
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah;
3. Ibu Nety Hermawati, S.H., M.A., M.H selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan selaku pembimbing I serta Bapak Imam Mustofa, M.S.I selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga serta memberikan pengarahan dan motivasi dalam penulisan skripsi ini;
4. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan;
5. Bapak Dadang, Bapak Andre, Bapak Agung, Ibu Rini, Ibu Sitas, saudara Icha, Ida, Nila, Mia, Desi, serta tokoh masyarakat desa Banjarrejo yang telah menjadi narasumber;
6. Ayahanda dan Ibunda serta sahabat yang senantiasa mendoakan dan memberi dukungan dalam menyelesaikan pendidikan selama ini.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan. Dan akhirnya semoga hasil penelitian yang dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum islam.

Metro, 10 November 2017

Peneliti



SRI PURWATI
NPM. 1297209

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
NOTA DINAS	iv
ABSTRAK	v
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	6
D. Penelitian Relevan	7
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>)	11
1. Pengertian Sewa-menyewa.....	11
2. Dasar Hukum Sewa-menyewa.....	13
3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa	15
4. Macam-macam sewa-menyewa.....	17
5. Perihal Resiko dalam Sewa-menyewa.....	18
6. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa.....	19

B.	Sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	20
1.	Ketentuan Akad	20
2.	Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian Ijarah	21
3.	Uang Ijarah dan Cara Pembayaranannya	21
4.	Penggunaan Obyek Ijarah.....	22
5.	Pemeliharaan Ma'jur dan Tanggung jawab Kerusakan.....	22
6.	Jenis Barang yang Dijarahkan	23
C.	Sewa-menyewa dengan Uang Muka	23
1.	Pengertian Uang Muka	23
2.	Dasar Hukum Uang Muka	25
3.	Uang Muka Di daam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	28
4.	Sewa-menyewa dengan Uang Muka	29
BAB III	METODE PENELITIAN	31
A.	Jenis Dan Sifat Penelitian	31
B.	Sumber Data	32
C.	Teknik Pengumpulan Data	33
D.	Teknik Analisa Data	34
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A.	Deskripsi Wilayah Penelitian di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur	36
1.	Sejarah Berdirinya Desa Banjarrejo	36
2.	Struktur Pemerintahan Desa Banjarrejo	40
B.	Praktek Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Penelitian di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.....	41
1.	Akad dalam Transaksi Sewa Menyewa.....	41
2.	Uang Muka yang ditentukan	44
3.	Tindak Lanjut dari Uang Muka	46
C.	Analisis Pelaksanaan Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	50
1.	Akad dalam Transaksi Sewa Menyewa.....	50
2.	Uang Muka yang ditentukan	53
3.	Tindak Lanjut dari Uang Muka	54

BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keputusan (SK) Bimbingan
2. Outline
3. Alat Pengumpul Data
4. Kartu bebas pustaka
5. Surat Izin Pra Survey
6. Surat balasan Pra survey
7. Surat izin riset
8. Surat balasan izin riset
9. Kartu bimbingan konsultasi skripsi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan antara satu individu dengan individu lainnya. Baik itu dalam rangka kegiatan sosial, ekonomi maupun politik. Oleh karena itu manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa jasa atau bantuan dari orang lain, sehingga manusia memerlukan kerjasama yang bersifat saling menguntungkan dengan manusia yang lainnya.

Demi terjalannya kerjasama yang teratur dan harmonis maka dibutuhkan aturan-aturan dan hukum-hukum. Allah SWT telah menentukan aturan-aturan dan hukum-hukum-Nya di dalam Al-Quran dan ditambah penjelasan Hadits Nabi. Aturan-aturan dan hukum-hukum yang telah ditentukan di dalam Islam merupakan aturan-aturan dan hukum-hukum yang berkaitan baik dengan hubungan individu dengan individu lainnya, individu dengan kelompok, maupun individu dengan Sang Penciptanya. Mereka saling bermuamalah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah salah satunya adalah dengan sewa-menyewa. Sewa-menyewa meliputi hubungan timbal balik, dimana pihak yang memiliki benda disebut yang

menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut penyewa.¹ Dengan adanya hubungan sewa-menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terikat di dalam suatu perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa lahir karena adanya kedua belah pihak yaitu yang menyewa dan penyewa, adanya kosensus antara kedua belah pihak, adanya obyek sewa-menyewa yaitu barang baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda, dan adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.²

Pemberian uang pembayaran atau upah di dalam sewa-menyewa atau di dalam kaidah *fiqh muamalah* dikenal dengan istilah *Ijarah*. Sesuatu itu haruslah berupa sesuatu yang bernilai baik berupa uang ataupun jasa dan yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau kosan ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti

¹ Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, “Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2013, diunduh pada 19 November 2015. Vol. 2, No. 10/2010, h. 3.

² Dedi Achmadi Arifin dkk, “Tinjauan Hukum terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Sewa Milik Hj. Siti Munjinah di Desa Rawa Makmur Kecamatan Palawa”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2017, diunduh pada 1 Februari 2017, Vol. 3, No. 5/2014, h. 3.

sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.³ *Ijarah* itu sendiri adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”⁴.

Pada Pasal 1548 KUH Perdata Kitab Undang-undang Hukum Perdata sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁵

Berdasarkan pengamatan di lapangan, peneliti menemukan hal-hal yang menarik dari transaksi sewa-menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran sewa kamar kos yang menggunakan uang muka (uang panjar) yang terletak di Desa Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur yang mayoritas masyarakatnya beragama Islam.

Uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh calon pembeli barang kepada si penjual. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.⁶ Sama halnya dengan sistem penyewaan kos-kosan bahwa uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian di kemudiannya. Jika penyewaan berlanjut maka

³ Laili Nur Amalia, “*Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kadungrejo Kecamatan Muncar*” dalam STAUDU Banyuwangi, diunduh pada 1 Februari 2017, Vol. 5, No. 2/2015, h. 169.

⁴ Syafe’i Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Cet 1, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121.

⁵ Minarti Wulandari, dkk, “*Tinjauan Hukum tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara*”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2014, diunduh pada 23 November 2015. Vol. 3, No. 6/2014, h. 3

⁶ Shalah ash-Shawi & Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul haq, 2004), h. 131.

uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut batal maka uang muka tidak akan kembali (*hangus*) atau menjadi milik pemilik kos-kosan.

Seperti yang terjadi di Desa Banjarrejo, banyak kos-kosan yang menerapkan sistem uang muka dalam transaksi sewa-menyewa kamar kos. Berdasarkan hasil pra-survei yang telah dilakukan, peneliti mengambil tiga sampel kos-kosan yang menerapkan sistem uang muka diantaranya Kosan milik Bapak Agung, Kosan milik Bapak Dadang dan Kosan milik Bapak Slamet (semua nama disamarkan).

1. Wawancara dengan Bapak Agung

“Di sini sewa kamar kos pertahun. Harga sewanya Rp. 4.000.000,00, sudah termasuk listrik. Uang muka yang dibayarkan sebesar Rp. 1.000.000,00. Uang muka yang saya minta sebagai tanda jadi sewa kamar kos. Fasilitas yang didapat tempat tidur, lemari dan kamar mandi di dalam kamar. Jika calon penyewa membatalkan sewa, uang muka hangus. Jika uang muka ingin dikembalikan, maka dia harus mencari pengganti. Sebagai gantinya uang muka yang dibayarkan si pengganti akan diberikan kepada penyewa.”⁷

2. Wawancara dengan Bapak Dadang

“Harga sewa kamar di sini Rp 3.200.000,00 kalau dipakai sendiri, kalau dipakai berdua harganya Rp 3.600.000,00 dengan jangka waktu satu tahun termasuk biaya listrik. Uang muka yang dibayar minimal Rp. 750.000,00. Fasilitas yang didapat kasur beserta dipan, lemari, meja, kamar mandi di dalam kamar dan TV yang digunakan bersama di lorong kos.”⁸

⁷ Wawancara dengan Bapak Agung 01 April 2017 Pukul 10.00 WIB, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

⁸ Wawancara dengan Bapak Dadang 03 April 2017 Pukul 11.00 WIB, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

Hukum ekonomi syariah merupakan sebagai bahan dasar bagi pedoman pelaku ekonomi syariah dan aparat hukum. Hukum ekonomi syariah berguna sebagai pedoman bila suatu hari menghadapi kasus sengketa bidang ekonomi syariah dan bagi masyarakat yang melakukan berbagai aktivitas ekonomi syariah sesuai dengan hukum syariah.⁹ Di dalam hukum ekonomi syariah uang muka ijarah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada buku II bab X bagian ketiga Pasal 264 yang menjelaskan tentang ketentuan-ketentuan mengenai uang muka ijarah.¹⁰

Permasalahan yang terjadi adalah penyewa merasa dirugikan dengan adanya uang muka tersebut. Karena dalam penerapannya ada sebagian pemilik kos yang meminta uang muka sewa kamar kos dengan nominal harga yang cukup besar. Namun, mereka tetap menyewa kamar tersebut karena kosan yang lain sudah penuh. Seperti yang diutarakan oleh Desi selaku penyewa kamar kos, menurutnya: “Adanya uang muka dianggap sebagai suatu perjanjian. jika terjadi pembatalan transaksi, uang tersebut tidak dapat diminta kembali. Saya merasa dirugikan jika terjadi hal mendesak yang mengharuskan mereka untuk membatalkan transaksi, akan tetapi uang muka tidak dapat diminta kembali.”¹¹ Begitu juga dengan pendapat Nila selaku penyewa kamar kos, menurutnya: “ saya kurang setuju dengan penerapan uang muka karena dikhawatirkan terjadi

⁹ Juhaya S. Praja, *Ekonomi Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2015), h. 199.

¹⁰ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 64.

¹¹ Wawancara dengan Yuni 01 April 2017 Pukul 15.00 WIB, selaku penyewa kamar kos milik Bapak Agung.

pembatalan dikemudian hari tetapi uang muka tidak dikembalikan sehingga merugikan. Namun di sisi lain selaku pemilik kosan pun merasa dirugikan apabila calon penyewa membatalkan transaksi.

Sehubungan dengan uang muka dalam penyewaan kamar kos yang telah diuraikan di atas. Peneliti bermaksud untuk meninjau lebih jauh mengenai permasalahan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos yang terdapat di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan gambaran dan uraian singkat dalam latar belakang masalah maka pertanyaan penelitian ini adalah bagaimana pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian seperti yang dikemukakan di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Secara teoretis penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan

Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pemilik kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan pembayaran uang muka penyewaan kamar kos Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*Prior Research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Untuk mengemukakan dan menunjukkan dengan tegas bahwa masalah yang akan dibahas belum pernah diteliti atau berbeda dengan penelitian sebelumnya.¹² Oleh karena itu, dalam penelitian relevan ini dipaparkan tentang penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini.

Peneliti melihat beberapa penelitian yang berhubungan dengan tema yang akan dibahas dalam penelitian ini. Oleh karena itu, di dalam penelitian relevan ini dipaparkan tentang penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini. Beberapa kutipan hasil penelitian yang telah lalu yang terkait diantaranya:

Penelitian yang dilakukan oleh Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, Mahasiswa dan Dosen Program Study Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Mulawarman 2013 yang berjudul “*Analisis*

¹²Zuhairi, dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Revisi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 39.

Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan (Studi Wilayah Gunung Kelua di Samarinda)”. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa bentuk-bentuk penyelesaian pembayaran bila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos-kosan di wilayah Desa Gunung Kelua di Samarinda yaitu bentuk penyelesaian dalam perjanjian tidak tertulis. Akibat hukum dari bentuk penyelesaian pembayaran perjanjian tidak tertulis adalah keanekaragaman bentuk penyelesaian. Keanekaragaman bentuk penyelesaian pembayaran yaitu pemilik kos akan menyita barang berharga seperti Laptop, Televisi (TV), Sepeda Motor sebagai barang jaminan dan akan dikembalikan sampai penyewa membayar uang sewa. Selain itu pemilik kos akan menghubungi wali atau orang tua. Bentuk penyelesaian terakhir apabila pihak penyewa sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya dan tetap tidak melakukan kewajibannya maka pihak penyewa akan mengeluarkan si penyewa.¹³

Penelitian yang dilakukan oleh Minarti Wulandari, Deny Slamet Pribadi dan Nur Arifudin, Mahasiswa dan Dosen Program Study Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Mulawarman, yang berjudul, *”Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara”*. Permasalahan

¹³ Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, “Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2013, diunduh pada 19 November 2015.

yang dibahas dalam penelitian tersebut yaitu penyalahgunaan hak sewa yang terjadi antara penyewa kepada pihak lain di Pasar Tradisional Tangga Arung Kutai Kartanegara. Dimana dalam kasus ini, terdapat pelanggaran terhadap dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c Surat Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara yang menyatakan bahwa, “Pihak Kedua dilarang memindahtangankan/menyewakan/menjual kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama”. Hasil yang didapat dalam penelitian adalah pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa yang ada di Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara belum sesuai dengan isi surat perjanjian. Hal ini dikarenakan masih banyak ditemukan oknum-oknum yang memindah tangankan hak sewanya kepada pihak lain tanpa persetujuan pihak Pertama. Sementara itu, penerapan sanksi tidak berjalan sebagaimana mestinya, padahal isi surat perjanjian berkekuatan hukum.¹⁴

Penelitian yang dilakukan oleh Vienna P.Setiabudi (Lulusan Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi Manado Tahun 2013) yang berjudul, “*Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor.*” Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bentuk penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa beli kendaraan bermotor di Kota Manado. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa beli kendaraan bermotor di Kota Manado adalah melalui

¹⁴ Minarti Wulandari, dkk, “*Tinjauan Hukum tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara*”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2014, diunduh pada 23 November 2015.

upaya musyawarah secara kekeluargaan, namun apabila upaya tersebut gagal maka pihak perusahaan pembiayaan melakukan penarikan kendaraan secara sepihak. Namun penarikan kendaraan bermotor secara sepihak oleh perusahaan merupakan tindakan yang tidak selayaknya dilakukan karena perjanjian sewa beli bukan perjanjian fidusia yang didaftarkan sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial.¹⁵

Dari kedua penelitian sebelumnya membahas mengenai penyelesaian apabila terjadi wanprestasi terhadap sewa-menyewa, akan tetapi penulis berbeda dengan penelitian sebelumnya. Letak perbedaannya terletak pada penerapan uang muka yang diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

¹⁵ Vienna P. Setiabudi, "*Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor*", dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2014, diunduh pada 19 November 2015.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa-menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Secara etimologis, *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-'iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.¹⁶ Adapun menurut syara', *al-ijarah* berarti akad atas manfaat dengan imbalan atau tukaran dengan syarat-syarat tertentu.¹⁷

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

a. Ulama Hanafiyah:

عُقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوْضٍ

Artinya: "Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti".¹⁸

b. Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

تَمْلِكُكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوْضٍ.

"Pemilikan manfaat suatu barang yang mubah dengan penggantian".¹⁹

¹⁶ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h.113.

¹⁷ Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah Teori dan Praktik*, (Bandung: PT Pustaka Setia, 2015), h. 224.

¹⁸ Alauddin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syara'i*, dalam Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h.121.

¹⁹ Al-Syaikh al-Dardir, *al-Syarh al-Kabir*, dalam Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, h. 85.

c. Al-Syarbini:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ
بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ.

Artinya: “Akad untuk menukar manfaat suatu barang dengan sesuatu, dimana manfaat tersebut merupakan manfaat yang halal dan diperbolehkan oleh syara’”.²⁰

Ijarah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²¹ Sedangkan di dalam Kompilasi Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Syariah menyebutkan bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.²²

Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah pengambilan manfaat sesuatu benda dimana bendanya tidak berkurang sama sekali, sehingga bendanya masih tetap utuh. Dengan kata lain, terjadinya *ijarah* (sewa-menyewa), yang berpindah hanyalah manfaat barang seperti rumah yang memiliki manfaat untuk ditempati dan seorang pembantu yang diambil manfaat berupa tenaga atau jasa.

²⁰ Muhammad al-Khatib al-Syarbini, *Mughni al-Mukhtaj ila Ma'rifah al-Alfaz*, dalam Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014),h. 85.

²¹ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 15

²² Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Syariah Buku Referensi Program Studi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar, 2010), h. 106

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Jumhur Ulama bersepakat bahwa *ijarah* (sewa-menyewa) diperbolehkan. Hal ini berdasarkan al-Quran, al-Sunnah dan ijma'. Dari al-Quran antara lain:

- a. Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مَاءَ آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^{٢٣}

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”²³

- b. Firman Allah dalam surat al-Talaq ayat 6:

.... فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَتَأْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ....

Artinya: “.....kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya.....”²⁴

Sementara menurut aS-Sunnah, disyari'atkannya *ijarah*, antara lain:

- a. Hadis riwayat dari Ibnu Abbas:

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ : حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ : حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ
عَنْ أَبِيهِ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى
اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ ؟

Artinya: “Musa bin Ismail menyampaikan kepada kami Wuhaib, dari Ibnu Thawus, dari ayahnya bahwa Ibnu Abbas berkat, “ Nabi

²³ QS. Al-Baqarah (1): 233.

²⁴ QS. Al-Thalaaq (65): 6.

SAW berbekam kemudian membayar upah kepada tukang bekam”
(HR. Bukhari)²⁵

b. Hadis riwayat Ibnu Abbas:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ: حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ زُرَيْعٍ عَنْ خَالِدٍ، عَنْ عِكْرِمَةَ، عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اِحْتَجَمَا النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةً لَمْ يُعْطِهِ.

Artinya: “Musaddad menyampaikan kepada kami dari Yazid bin Zura’in, dari Khalid, dari Ikrimah bahwa Ibnu Abbas berkata, “Nabi SAW berbekam kemudian memberikan upah kepada tukang bekam. Seandainya membayar upah tukang bekam itu tercela, pasti beliau tidak akan memberikan upah.” (HR. Bukhari)²⁶

Selain itu *ijarah* diperbolehkan berdasarkan kesepakatan ulama atau *ijma’*. *Ijarah* juga dilaksanakan berdasarkan *qiyas*. *Ijarah* diqiyaskan dengan jual beli, dimana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *ijarah* yang menjadi obyek jual beli adalah manfaat barang. Di Indonesia sendiri praktik *ijarah* di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 251-277.²⁷

Disyariatkannya *ijarah* adalah karena manusia membutuhkan barang atau jasa untuk mempertahankan hidupnya, dan hal-hal tersebut tidak bisa dikerjakan sendiri, tetapi memerlukan bantuan orang lain. Demikian pula banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri karena terbatasnya tenaga dan keterampilan.²⁸

²⁵ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Ensiklopedia Hadits Shahih Al-Bukhari I*, diterjemahkan oleh Masyhar dan Muhammad Suhadi, dari judul asli *Shohih al-Bukhari I*, (Jakarta: PT Almahira, 2011), jilid I, hadis nomor 2278, h. 506

²⁶ *Ibid*, hadis nomor 2289,.

²⁷ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014),h. 88.

²⁸ Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah.*, h. 232

3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* itu hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).²⁹ Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *ijarah* itu ada (4) empat, yaitu:

- a. *'Aqid* (Orang yang berakad);
- b. *Shighat akad*;
- c. *Ujrah* (upah); dan
- d. Manfaat.³⁰

Syarat dalam akad *ijarah* ada empat macam sebagaimana dalam akad jual beli, yaitu syarat wujud (*syurut al-in'iqad*), syarat berlaku (*syurut al-nafadz*), syarat sah (*syurut al-shihhah*), dan syarat mengikat (*syurut al-luzu*).

Syarat wujud atau syarat terjadinya akad (*syurut al-in'iqad*). Syarat ini berkaitan dengan pelaku akad. Syarat yang berkaitan dengan pelaku akad yaitu berakal. Menurut Hanafiyah mencapai usia baligh termasuk syarat wujud atau syarat berlaku. jadi, apabila transaksi yang dilakukan anak kecil yang sudah *mumayyiz* apabila diizinkan oleh walinya hukumnya sah. *Mumayyiz* adalah anak yang sudah dapat membedakan sesuatu yang baik dan sesuatu yang buruk kira-kira umur 7 tahun.³¹ Menurut Malikiyah, mencapai usia *mumayyiz* adalah syarat dalam *ijarah* dan jual beli sedangkan baligh adalah syarat berlakunya akad. Sementara kalangan Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa syarat taklif (pembebanan kewajiban syariat) yaitu baligh dan berakal.³²

²⁹ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Gaya Media Pratama, 2007), h. 231

³⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125.

³¹ www.artikata.com, dinduh pada 5 Juni 2017, Pukul 11:00

³² Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, dari judul asli, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Jakarta : PT Gema Insani, 2011), h. 389

Syarat berlaku atau syarat pelaksanaan *ijarah* (*syurut al-nafadz*). Akad *ijarah* dapat terlaksana bila ada kepemilikan dan penguasaan, karena tidak sah akad *ijarah* terhadap barang milik atau sedang dalam penguasaan orang lain. Tanpa adanya kepemilikan dan atau penguasaan, maka *ijarah* tidak sah.³³

Syarat sah (*syurut al-shihhah*). Syarat sah *ijarah* berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah dan akad itu sendiri. Di antara syarat sah akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Adanya keridhaan dari kedua pihak yang akad;
- b. *Ma'qud 'alaih* bermanfaat dengan jelas. Kejelasan obyek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu dan penjelasan obyek kerja dalam penyewaan para pekerja.
- c. Hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara nyata (hakiki) maupun syara. Menurut kesepakatan fuqaha, akad *ijarah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan, baik secara nyata (hakiki) seperti menyewakan ontang yang lepas dan orang bisu untuk bicara. Maupun secara syara seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan masjid dan seorang dokter untuk mecabut gigi yang sehat.
- d. Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijarah* dibolehkan secara syara'. Contohnya, menyewakan rumah untuk ditempati, jaring untuk berburu.
- e. Hendaknya pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa sebelum akad *ijarah*, seperti shalat, puasa, haji dll.
- f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya. Seperti menyewa seseorang untuk menggiling gandum dengan upah sebagian sebagian dari tepung hasil gilingan itu.³⁴
- g. Manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Maksudnya sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Tidak diperbolehkan menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *ijarah*.³⁵
- h. Syarat objek akad. Apabila objek akad termasuk barang yang bergerak, maka disyaratkan terjadinya penerimaan. Jika tidak maka hukumnya tidak sah. Seperti sewa rumah dengan menyerahkan kuncinya.
- i. Syarat-syarat *ujrah* (upah). Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui. Selain itu upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'qud 'alaih* (objek akad).³⁶

³³ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, dalam Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014), h. 89.

³⁴ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5.*, h. 389-399.

³⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 128.

³⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5.*, h. 401-404.

Keempat, syarat kelaziman *ijarah* (*syurut al-luzum*).

Disyaratkan dua hal dalam akad *ijarah* agar akad ini menjadi lazim (mengikat), yaitu:

- a. *Ma'qud 'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat. Dalam hal ini penyewa boleh memilih antara meneruskan atau membatalkannya.
- b. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena ada uzur, sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur.³⁷

4. Macam-macam Sewa-Menyewa

Ijarah terbagi menjadi dua, yaitu *ijarah* terhadap benda atau sewa-menyewa, dan *ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah.³⁸ *Ijarah* terhadap benda seperti menyewa rumah, toko, motor, mobil dll. Dimana dalam penyewaan barang ini yang disewa adalah manfaat barangnya. Apabila manfaat barang yang disewa itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka ulama fikih sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa-menyewa.³⁹

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut Ulama fikih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Ijarah* atas pekerjaan atau upah mengupah dibagi menjadi dua yaitu:

- a. *Ijarah Khusus* adalah *ijarah* yang bersifat pribadi, *ijarah* ini dilakukan oleh seorang pekerja seperti seorang pembantu rumah tangga. Hukumnya, orang yang telah bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.⁴⁰

³⁷ Alauddin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syara'i*, dalam Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h.121.

³⁸ Rachmat Syafei., *Fiqih Muamalah*, h. 131.

³⁹ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam 2 FIK-IMA*, (Jakarta: PT Interna, 2006), h. 660.

⁴⁰ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, h. 134.

- b. *Ijarah Musytarik* adalah *ijarah* bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak seperti tukang sapu, buruh pabrik dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut Ulama fikih hukumnya boleh.⁴¹

5. Perihal Risiko dalam Sewa-Menyewa

Di dalam hal akad *ijarah* risiko mengenai barang yang dijadikan obyek akad *ijarah* dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang/benda, sedangkan hak atas bendanya tetap berada pada yang menyewakan.⁴²

Apabila obyek sewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *ijarah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya memanfaatkan barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.⁴³

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan

⁴¹ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum.*, h. 660.

⁴² Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi.*, h. 158.

⁴³ Gufron A Mas'adi, *Fiqh Muamalah.*, h. 189.

upah sebab dianggap suka rela. Adapun hal-hal kecil seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.⁴⁴

6. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaihi*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.⁴⁵

Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* dipandang habis dengan meninggalnya salah seorang akad, sedangkan ahli waris tidak memiliki hak untuk meneruskannya. Adapun menurut jumhur ulama, *ijarah* itu tidak batal, tetapi diwariskan.⁴⁶

Menurut ulama Syafi'iyah, jika tidak ada uzur, tetapi masih memungkinkan untuk diganti dengan barang yang lain *ijarah* tidak batal, tetapi diganti dengan yang lain. *Ijarah* dapat dikatakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.⁴⁷

⁴⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, h. 133

⁴⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, h. 122.

⁴⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, H. 137.

⁴⁷ *Ibid*, h. 130.

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka *musta'jir* berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada *mu'ajir*. Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah:

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak maka *musta'jir* harus mengembalikan barang itu kepada *mu'ajir* dengan menyerahkan langsung bendanya. Misalnya sewa-menyewa kendaraan;
- b. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak maka *musta'jir* wajib mengembalikannya kepada *mu'ajir* dalam keadaan kosong. Maksudnya tidak ada harta pihak *musta'jir* di dalamnya. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c. Apabila yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah maka *musta'jir* wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman *musta'jir* di dalamnya.⁴⁸

B. Sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

1. Ketentuan akad

- a. Pasal 252
 - (1) Shigat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas.
 - (2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.
- b. Pasal 253

Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.⁴⁹
- c. Pasal 254
 - (1) Akad ijarah dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.
 - (2) Para pihak yang melakukan akad ijarah tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

⁴⁸ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi.*, h. 162.

⁴⁹ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum.*, h. 62.

- d. Pasal 255
Akad ijarah yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

2. Syarat pelaksanaan dan penyelesaian ijarah

- a. Pasal 257
Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- b. Pasal 258
Akad ijarah dapat dilaksanakan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
- c. Pasal 259
Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.
- d. Pasal 260
 - (1) Penggunaan benda ijarahan harus dicantumkan dalam akad ijarah.
 - (2) Jika penggunaan benda ijarahan tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda ijarahan digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.
- e. Pasal 261
Jika salah satu syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal.
- f. Pasal 262
 - (1) Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijarah batal.
 - (2) Harga ijarah yang wajar/ujrah-al-mitsli adalah harga ijarah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.⁵⁰

3. Uang ijarah dan cara pembayarannya

- a. Pasal 263
 - (1) Jasa ijarah dapat berupa uang berharga dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
 - (2) Jasa ijarah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma'jur selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.⁵¹

⁵⁰ *Ibid*, h. 63.

⁵¹ *Ibid*.

- b. Pasal 264
 - a. Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
 - b. Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan.
 - c. Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa.

4. Penggunaan Obyek Akad

- a. Pasal 265
 - (1) Penyewa dapat menggunakan obyek ijarah secara bebas jika akad ijarah dilakukan secara mutlak.
 - (2) Penyewa hanya dapat menggunakan obyek ijarah secara tertentu jika akad ijarah dilakukan secara terbatas.
- b. Pasal 266

Penyewa dilarang menyewakan dan meminjamkan obyek ijarah kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.
- c. Pasal 267

Uang ijarah wajib dibayar oleh pihak penyewa meskipun benda yang diijarahkan tidak digunakan⁵²

5. Pemeliharaan ma'jur dan tanggung jawab kerusakan

- a. Pasal 269
 - (1) Kerusakan obyek ijarah karena kelalaian pihak penyewa adalah tanggungjawab penyewa, kecuali ditentukan lain dalam akad.
 - (2) Jika obyek ijarah rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib menggantinya.
 - (3) Jika dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan obyek ijarah, maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum.

⁵² *Ibid*, h. 64.

- b. Pasal 270
Penyewa wajib membayar obyek ijarah yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya ijarah ditentukan melalui musyawarah.⁵³

6. Jenis barang yang diijarahkan

- a. Pasal 274
- (1) Benda yang menjadi obyek ijarah harus benda yang halal atau mubah.
 - (2) Benda yang diijarahkan harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at.
 - (3) Setiap benda yang dapat dijadikan obyek jual-beli dapat dijadikan obyek ijarah.
- b. Pasal 275
- (1) Benda yang diijarahkan boleh keseluruhannya dan boleh pula sebagiannya yang ditetapkan dalam akad.
 - (2) Hak-hak tambahan penyewa yang berkaitan dengan obyek ijarah ditetapkan dalam akad ijarah.
 - (3) Apabila hak-hak tambahan penyewa sebagaimana dalam ayat (2) tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan.⁵⁴

C. Sewa-menyewa dengan Uang Muka

1. Pengertian Uang Muka

Uang muka dalam istilah fiqh umumnya dikenal dengan istilah '*Urbun* atau '*Urban*. Uang muka dalam bahasa Arab adalah *عُرْبُونٌ*.⁵⁵ Sementara itu menurut Wahbah Zuhaili kata '*urbuun* pada dasarnya adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami Arabisasi. Adapun arti dasar kata '*urbuun* dalam bahasa Arab adalah meminjamkan dan memajukan.⁵⁶

⁵³ *Ibid*, h. 65.

⁵⁴ *Ibid*, h. 66.

⁵⁵ Shalah ash-Shawi & Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul haq, 2004), h. 131

⁵⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, h. 118.

Secara etimologis *'urbun* artinya adalah yang dijadikan perjanjian dalam jual beli. Adapun arti terminologisnya adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang kepada si penjual. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.⁵⁷

Menurut Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya AL-Faifi Jual-beli *'urbun* adalah seseorang membeli suatu barang dengan menyerahkan sebagian harga (uang muka) kepada si penjual. Jika transaksi berlanjut, uang muka tersebut menjadi bagian dari harga barang yang telah disepakati. Namun, jika transaksi batal, uang muka itu menjadi milik penjual sebagai hibah dari pembeli kepadanya.⁵⁸

Sementara itu menurut Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, penjualan atau pembelian secara *'arbutun*, ialah membeli barang dengan membayarkan sejumlah harga terlebih dahulu, sendirian, sebagai uang muka. Kalau tidak jadi diteruskan pembelian, maka uang itu hilang, dihibahkan kepada penjual.⁵⁹

Di dalam Yurisprudensi Islam, *arboun* adalah jumlah uang yang dibayar di muka kepada penjual. Ringkasnya, *arboun* adalah uang muka untuk sebuah pembelian. Bila pembeli memutuskan untuk tetap membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. Bila ia

⁵⁷ Shalah ash-Shawi & Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi.*, h. 131.

⁵⁸ Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, diterjemahkan oleh Ahmad Tirmidzi, dkk, dari judul asli *al-Wajiz Fi Fiqh As-Sunnah*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar: 2013), h. 769

⁵⁹ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-hukum Fiqh Islam*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 1997), H. 354

batal membeli, uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual.⁶⁰

2. Dasar Hukum Uang Muka

Para Ulama juga berbeda pendapat tentang hukum uang muka. Ada Ulama yang tidak membolehkan (melarang) dan ada pula Ulama yang membolehkannya. Pendapat ulama yang melarang di antaranya adalah jumhur (mayoritas ulama selain Imam Ahmad) yang terdiri dari Imam Abu Hanifah dan para muridnya, Imam Malik, dan Imam Syafi'i.

Menurut Imam Abu Hanifah dan para muridnya *ba'i al-'urbun* termasuk ke dalam jual beli yang fasid (rusak).⁶¹ Sedangkan Ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa *ba'i al-'urbun* adalah jual beli yang batal.⁶² Dalil-dalil yang mereka gunakan diantaranya:

Hadits Amru bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ قَالَ: قَرَأْتُ عَلَى مَالِكِ بْنِ أَنَسٍ أَنَّهُ بَلَغَهُ
عَنْ عَمْرٍو بْنِ سَعِيدٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ أَنَّهُ قَالَ: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى
اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ: وَذَلِكَ فِيمَا نُرَى وَاللَّهُ
أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَرَّرَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ: أُعْطَيْتُكَ دِينَارًا
عَلَى أَيْبِي إِنْ تَرَكْتُ السِّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتُكَ لَكَ

⁶⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet. 1. H 104 .

⁶¹ Enang Hidayat, *Fiqh Juak Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 213

⁶² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam.*, h. 119.

Artinya: “Abdullah bin Maslamah menyampaikan kepada kami dari Malik bin Anas, “Rasulullah SAW melarang jual beli Urban (Sistem Panjar)”. Malik berkata, “Menurut hemat kami-wallahu a’lam-jual beli Urban tersebut seperti seseorang hendak membeli budak atau hewan ternak dengan berkata, “sekarang aku akan memberimu satu dinar, tapi jika nanti aku tidak akan balik lagi ke sini berarti aku tidak jadi membeli barangmu dan uang satu dinar ini menjadi milikmu.”⁶³

Pendapat yang membolehkan di kalangan Imam Mazhab hanya Imam Ahmad bin Hanbal.⁶⁴ Menurutny, *bai’ al-‘Urbun* hukumnya boleh. Karena hadits Amru bin Syu’aib yang menjelaskan dilarangnya jual beli ‘urbun adalah hadits yang lemah.⁶⁵

Imam Ahmad tidak menyebutkan dalil untuk mendukung pendapatnya tersebut selain dalil yang dinisbatkan kepada Umar bin Khatab. Dalil tersebut adalah:

عَا مَلَ عُمَرَ عَلَى مَكَّةَ، أَنَّهُ اشْتَرَى مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ دَارًا
لِعُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ بِأَرْبَعَةِ أَلْفِ دِرْهَمٍ، وَاشْتَرَطَ عَلَيْهِ النَّافِعُ إِنْ
رَضِيَ عُمَرُ، فَالْبَيْعُ لَهُ، وَإِنْ لَمْ يَرْضَ فَلِصَفْوَانَ أَرْبَعُ مِائَةِ دِرْهَمٍ

Artinya: Umar bermuamalah dengan penduduk Makkah (Syafwan). Beliau membeli rumah dari Syafwan bin Umayyah seharga empat ratus ribu dirham. Sebagai tanda jadi membeli, Umar memberi uang panjar sebesar empat ratus dirham. Kemudian Nafi’ memberi syarat, jika Umar benar-benar jadi membeli rumah itu, maka uang panjar itu dihitung dari harga.

⁶³ Abu Dawud Sulaiman bin al-Asy’ats al-Azdi as-Sijistani, *Ensiklopedia Hadits Sunah Abu Dawud 5*, diterjemahkan oleh Muhammad Ghazali dkk, dari judul asli *Sunah Abu Dawud V*, (Jakarta: PT Almahira, 2013), jilid V, hadis nomor 3502, h. 741.

⁶⁴ Abu Hisam al-Tharfawi, *Bai’ al-‘Urbun fi Dhah al-Syari’ah al-Islamiyah* dalam Enang Hidayat, *Fiqih Juak Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 209.

⁶⁵ Shalah ash-Shawi & Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi.*, h. 132

*Dan jika tidak jadi membelinya, maka uang panjar itu milik Shafwan .*⁶⁶

Menurut Wahbah az-Zuhaili jual beli dengan sistem *'urbun* itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang).⁶⁷ Selain itu menurut Dewan Syariah Nasional MUI para Ulama bersepakat bahwa meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh.⁶⁸

Menurut Imam Ahmad, selain Umar yang membolehkan, Ibnu Sirin dan Sa'id bin al-Musayyab juga membolehkan *bai' al-'Urbun*. Menurutnya, hadits yang melarang *bai' al-'Urbun* adalah hadits *dhaif*. Karena terdapat hadits sahih yang membolehkannya, seperti hadits riwayat Nafi' bin Abd al-Haris sebagaimana telah dikemukakan di atas.

Pendapat Imam Ahmad tersebut diperkuat oleh Ibnu al-Qayyim (salah seorang ulama Hanabilah) yang mengutip hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Ibnu Sirin Ra., beliau berkata:

قَالَ رَجُلٌ لِكُرَيْبٍ: ادْخِلْ رِكَابَكَ فَإِنْ لَمْ أَرْحَلْ مَعَكَ فِي يَوْمِ كَذَا، فَلَكَ مِائَةٌ دِرْهَمٍ، فَلَمْ يَخْرُجْ فَقَالَ شُرَيْحٌ: مَنْ شَرَّطَ عَلَى نَفْسِهِ طَائِعًا غَيْرَ مُكْرَهُ فَهُوَ عَلَيْهِ

Artinya: *Seseorang berkata kepada orang yang menyewa: "Masukkan kendaraanmu, jika aku tidak berangkat bersamamu hari anu dan anu, maka kamu berhak mendapat seratus dirham." Lalu ia tidak pergi,*

⁶⁶ Ibnu Hajar al-'Asqalani, *Fath al-Bari Syarh Shahih al-Bukhari*, dalam Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 207.

⁶⁷ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Sunnah.*, h. 120.

⁶⁸ Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 114

maka Syuraih berkata: “Barang siapa mensyaratkan sesuatu terhadap dirinya sendiri dengan suka hati tanpa dipaksa, maka syarat itu adalah tanggungannya.” (HR. Bukhari dari Ibnu Sirin Ra).⁶⁹

Keterangan hadis di atas (konteksnya) membicarakan tentang sewa-menyewa. Tetapi karena selain berlaku untuk jual beli, *bai’ al-Urbun* juga berlaku untuk sewa-menyewa (*al-Ijarah*). Dengan keterangan hadits di atas, maka diperbolehkan hukumnya mengambil uang panjar apabila pembeli atau penyewa tidak jadi atau membatalkan akad jual beli atau sewa-menyewa, tetapi yang lebih utama adalah uang panjar tersebut dikembalikan kepada pemiliknya, yaitu si pembeli atau si penyewa. Tujuan hal demikian adalah agar keluar dari perbedaan pendapat dan menjadi rahmat bagi semua manusia.⁷⁰

3. Uang Muka Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 264 terkait dengan ketentuan uang muka adalah:

- a. Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- b. Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan.

⁶⁹ Ibnu Hajar al-‘Asqalani, *Fath al-Bari Syarh Shahih al-Bukhari*, dalam Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 210.

⁷⁰ Enang Hidayat, *Fiqih Jual.*, h. 210.

- c. Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa.⁷¹

4. Sewa-menyewa dengan Uang Muka.

Sewa menyewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.⁷² Sementara uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang kepada si penjual. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.⁷³ Selain berlaku untuk jual beli, *bai' al-'Urbun* juga berlaku untuk sewa-menyewa (*al-Ijarah*).⁷⁴

Di dalam sewa-menyewa tentu saja harus disertai rukun dan syarat, yaitu adanya ijab dan kabul, dua belah pihak yang saling rela dalam melaksanakan akad, serta manfaat objek yang akan disewa. Di dalam bertransaksi, akad yang digunakan antara kedua belah pihak yaitu pihak pemilik kamar kos dengan calon penyewa diungkapkan secara lisan dan dalam bentuk kuitansi pembayaran. Selain itu pihak pemilik kamar kos menentukan uang muka bagi orang yang akan menyewa dengan uang muka sekitar 25-50%. Apabila penyewa telah

⁷¹ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum.*, h. 64.

⁷² Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Syariah Buku Referensi Program Studi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar, 2010), h. 106

⁷³ Shalah ash-Shawi & Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi.*, h. 131.

⁷⁴ Enang Hidayat, *Fiqih Jual.*, h. 210.

cocok dengan harga yang ditawarkan oleh pemilik kamar kos, maka penyewa harus membayar uang muka. Uang muka ini sebagai tanda bukti kesungguhan menyewa kamar kos.

Sewa-menyewa dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Rukun dan syarat *ijarah* adalah baligh dan berakal, shigat akad (ijab dan kabul), kerelaan dari kedua belah pihak, obyek sewa yang dapat memberikan manfaat, pembayaran yang jelas. Selain itu manfaat obyek jelas dan dapat diserahterimakan, yaitu serupa sewa kamar kos.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field reseach*) yaitu terjun langsung ke lapangan guna mengadakan penelitian pada obyek yang dibahas.⁷⁵ Adapun maksud dari penelitian ini yaitu mempelajari secara mendalam tentang Tinjauan Hukum Islam Pembayaran Uang di Muka dalam Penyewaan Kamar Kos Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

2. Sifat Penelitian

Adapun sifat dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan menggambarkan sifat-sifat individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antar suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁷⁶ Sedangkan yang dimaksud kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁷⁷

⁷⁵ Abdurrahmat Fathoni, *Metodelogi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h. 96.

⁷⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 25.

⁷⁷ Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), h.92.

B. Sumber Data

Sumber data adalah orang, benda atau obyek yang dapat memberikan data, informasi, fakta dan realitas yang terkait/relevan dengan apa yang dikaji atau diteliti.⁷⁸

Sumber data yang penelitian gunakan di dalam penelitian ini, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti atau petugas-petugasnya dari sumber pertamanya⁷⁹ dan masih memerlukan analisis lebih lanjut.⁸⁰ Data tersebut meliputi hasil observasi, wawancara antara penyusun dengan orang-orang yang meliputi subjek penelitian. Data primer ini diperoleh dengan wawancara langsung dengan pemilik kamar kos dan penyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang bersumber dari bahan-bahan bacaan seperti buku, jurnal, hasil penelitian, surat kabar dan lain sebagainya yang dapat mendukung data primer,⁸¹ mengingat bahwa data primer dapat dikatakan sebagai data praktek yang ada secara langsung dalam praktek di lapangan atau ada dilapangan karena

⁷⁸ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT ALFABETA, 2017), h. 67

⁷⁹ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), h. 39.

⁸⁰ Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 88.

⁸¹ Rony Kountor, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h. 178.

penerapan suatu teori. Untuk melihat konsepsi penerapannya perlu merefleksikan kembali ke dalam teori-teori yang terkait, sehingga perlunya data sekunder sebagai pemandu.⁸² Buku yang ada relevansinya dengan penelitian ini yaitu buku *Fiqh Muamalah, Fiqh Muamalah Kontemporer, Fiqh Muamalah Kontekstual, Fikih Ekonomi Keuangan Islam (Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek), Fiqh Jual Beli, Fiqh Islam, Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq, Hukum Ekonomi Islam*, dan buku-buku lainnya yang ada relevansinya dengan penelitian.

C. Teknik Pengumpulan Data

Pada hakikatnya penelitian adalah mengumpulkan data yang sesungguhnya secara objektif. Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini menggunakan beberapa teknik yang peneliti gunakan antara lain.

1. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari seseorang lainnya dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan, berdasarkan tujuan tertentu.⁸³ Wawancara merupakan alat *re-checking* atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.⁸⁴ Metode pengumpulan data melalui wawancara dalam penelitian kualitatif umumnya dimaksudkan untuk mendalami dan

⁸² Joko Subagyo, *Metode Penelitian.*, h. 88.

⁸³ Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008), h. 180.

⁸⁴ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), h. 139.

lebih mendalami suatu kejadian atau kegiatan subjek penelitian. Oleh karena itu, dalam penelitian kualitatif diperlukan suatu wawancara mendalam (*in-depth interview*), baik dalam suatu situasi maupun dalam beberapa tahapan pengumpulan data.⁸⁵

2. Dokumentasi

Dokumentasi, dari asal katanya dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya.⁸⁶

D. Teknik Analisis Data

Secara sederhana analisis dapat difahami sebagai upaya menganalisa atau memeriksa secara teliti terhadap sesuatu. Pada konteks penelitian, analisis data dapat dimaknai sebagai kegiatan membahas dan memahami data guna menemukan makna, tafsiran dan kesimpulan tertentu dari keseluruhan data dalam penelitian.⁸⁷

Analisis di dalam penelitian merupakan proses penelitian yang sangat penting, karena dengan analisis inilah data yang ada akan nampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian

⁸⁵ Uhar Suharsaputra, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Tindakan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2012), h. 213

⁸⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), h. 201.

⁸⁷ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT ALFABETA, 2017), h. 103

dan mencapai tujuan akhir penelitian.⁸⁸ Oleh sebab itu, di dalam menganalisis data sangat diperlukan ketelitian serta kekritisian dari peneliti.⁸⁹ Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah di baca dan dipahami.

Data yang diperoleh, baik data lapangan maupun data kepustakaan kemudian dikumpulkan dan diolah agar dapat ditarik kesimpulan, maka analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menggunakan cara berfikir induktif. Cara berfikir induktif berangkat dari fakta-fakta yang khusus, peristiwa yang konkret, kemudian dari fakta-fakta atau peristiwa yang khusus dan konkret itu ditarik secara generalisasi-generalisasi yang mempunyai sifat umum.⁹⁰

Berdasarkan keterangan di atas maka analisis data dapat dilakukan dengan mulai menelaah seluruh data yang terkumpul dari berbagai sumber, yaitu interview (wawancara), dan dokumentasi yang telah ditulis dalam catatan lapangan, dokumen pribadi atau resmi, dan sebagainya, kemudian dideskripsikan ke dalam suatu penjelasan dalam bentuk kalimat, untuk membahas mengenai Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kos Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁸⁸ Joko Subagyo, *Metode Penelitian*, h. 88.

⁸⁹ Nurul Zuriyah, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009) h. 198.

⁹⁰ Sutrisno Hadi, *Metode Reseach Jilid 1*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1984), h. 42

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Wilayah Penelitian di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

1. Sejarah Berdirinya Desa Banjarrejo

Desa Banjarrejo dibuka pada tahun 1939. Jumlah penduduk pada tahun itu berjumlah 1000 jiwa yang terdiri dari 300 kepala keluarga. Penduduk tersebut adalah angkatan kolonisasi yang didatangkan dari Jawa Timur antara lain Kediri, Trenggalek, Pacitan, Blitar, Bujonegoro, Wates, Kulonprogo dan dari Yogyakarta. Nama Kepala Desa saat itu adalah, Joyo Sumarto, yang memimpin hingga tahun 1947.

Nama Banjarrejo berasal dari Banjar dan Rejo, Banjar berarti Desa dan Rejo berarti ramai. Jadi, Desa Banjarrejo berarti dipisah-pisahkan agar menjadi ramai atau Desa yang ramai. Sebelum penduduk dipisah-pisahkan kerumah masing-masing sebelumnya telah diasramakan pada suatu tempat atau bedeng yaitu di Desa Simbarwaringin Kecamatan Trimurjo, baru kemudian dipisahkan satu keluarga dengan keluarga lain ketempat atau rumah yang telah disediakan pada waktu itu.

Sedangkan Desa Banjarrejo dikenal dengan sebutan bedeng 38, Nomor tersebut adalah merupakan Nomor urut pembukaan hutan dari Pemerintah Hindia Belanda, sehingga sampai sekarang Desa Banjarrejo dikenal dengan nama bedeng 38.⁹¹

Visi dan misi dari Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Adalah sebagai berikut:

a. Visi

“Mewujudkan Desa Banjarrejo Menjadi Desa Yang Berkembang Menuju Kemandirian Melalui Bidang Pendidikan, Pertanian Dan Ekonomi Produktif “

b. Misi

- 1) Memperbaiki dan menambah sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk meningkatkan SDM melalui pendidikan formal maupun informal.
- 2) Menjalin Bekerjasama dengan petugas penyuluh lapangan untuk meningkatkan hasil peternakan dan industri kecil.
- 3) Meningkatkan usaha peternakan dan industri kecil.
- 4) Meningkatkan dan mengelola Pendapatan Asli Desa.
- 5) Mewujudkan pemerintahan yang baik dan bersih melalui pelaksanaan otonomi daerah.
- 6) Mendirikan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes)

⁹¹ Dokumen Desa, Serah Terima Jabatan Kepala Desa Tahun 2012, h. 1-2.

Desa Banjarrejo memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Yosodadi Metro Timur
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Sumberrejo
- c. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Adirejo dan Desa Bumiharjo
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Tejoagung dan Iringmulyo Metro Timur.⁹²

Desa Banjarrejo terdiri dari 6 (enam) dusun, dengan jumlah penduduk sejumlah 8732 jiwa. Jumlah laki-laki 5354 jiwa dan jumlah perempuan 3378 jiwa yang terdiri dari 2007 KK. Luas wilayah Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah 425,02 Ha dengan kepadatan penduduk 2000 per Km. Mayoritas masyarakat Banjarrejo menganut agama Islam seperti yang tertera pada tabel di bawah ini.⁹³

Tabel 1
Jumlah Penganut Agama di Desa Banjarrejo

No	Agama	L	P	Jumlah
1	Islam	3.273	3.273	6.546
2	Kristen	65	66	131
3	Katholik	27	27	54
4	Hindu	9	9	18
5	Budha	3	2	5
6	Khonghucu	-	-	-
7	Kepercayaan Kepada Tuhan YME	3	2	5
8	Aliran kepercayaan lainnya	-	-	-
	Jumlah	3.380	3.379	6.759

Sumber: *Format Profil Desa Banjarrejo Tahun 2012*⁹⁴.

⁹² Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Tahun 2017, h. 3

⁹³ Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, h. 19.

⁹⁴ Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, h. 21

Tabel 2
Mata Pencaharian Pokok

No	Mata Pencaharaan	Jumlah
1	Pegawai Negeri/Karyawan	
	a. PNS	404
	b. TNI/Polri	53
	c. Karyawan	350
2	Pedagang	138
3	Tani	5000
4	Montir	35
5	Buruh	2448
6	Pensiunan	120
7	Industri Rumah Tangga	13
8	Dokter	3
9	Bidan	5
10	Perawat	3
11	Penginapan	
	a. Asrama	60
	b. Persewaan Kamar	60
	c. Kontrakan Rumah	5
	Jumlah	8.697

Sumber: Dokumen Desa Format Profil Desa Banjarrejo Tahun 2012⁹⁵

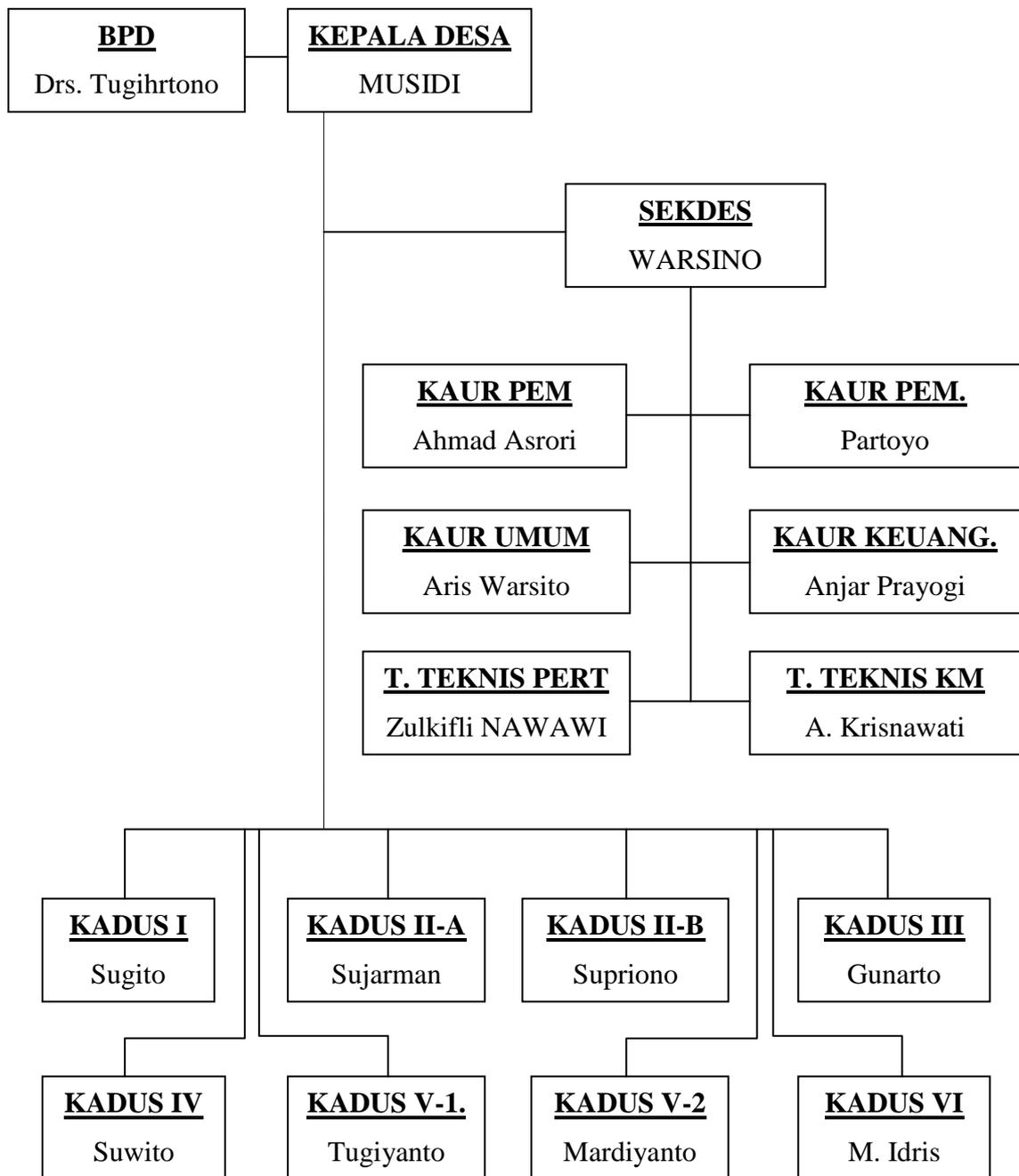
Berdasarkan tabel di atas bahwa masyarakat Desa Banjarrejo sebagian besar bekerja sebagai petani dan buruh. Selain itu seperti yang diungkapkan oleh Bapak Musidi selaku Kepala Desa bahwa masyarakat Desa Banjarrejo memanfaatkan lahan yang kosong untuk dijadikan asrama, persewaan kamar. Ada pula yang memanfaatkan kamar yang tak terpakai dan rumah yang kosong untuk dikontrakkan sebagai usaha sampingan. Hal ini mereka lakukan untuk menambah penghasilan.⁹⁶

⁹⁵Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, h. 20

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Musidi selaku Kepala Desa, Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur pada tanggal 7 Agustus 2017.

STRUKTUR PEMERINTAHAN

DESA BANJARREJO



Gambar 1: Struktur Pemerintah Desa Banjarrejo⁹⁷

⁹⁷ Dokumen Desa, Profil Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

B. Praktek Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Penelitian di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

Praktek sewa-menyewa kamar kos merupakan hal yang sudah biasa dilakukan di Desa Banjarrejo. Mengetahui bahwa Bandarrejo daerah padat penduduk dan berbatasan langsung dengan Kota Metro yang merupakan kota pendidikan. Terletak di dekat beberapa perguruan tinggi negeri maupun swasta yang salah satunya IAIN Metro. Tentu saja kesempatan ini dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat untuk menyewakan kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara. Penyewaan kamar kos-kosan dapat dilakukan dengan jangka waktu satu bulan, satu semester ataupun satu tahun.

1. Akad Dalam Transaksi Sewa Menyewa

Di dalam penyewaan kamar kos-kosan para pihak menggunakan akad dengan lafal yang sederhana dan bahasa yang mudah dipahami. Hal ini dimaksudkan agar para pihak baik pemilik maupun calon penyewa memahami apa yang dibicarakan. Bahasa yang sering mereka gunakan adalah bahasa jawa dan bahasa Indonesia.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik kos yang ada di Desa Banjarrejo mengenai penerapan uang muka dalam penyewaan

kamar kos seperti yang diungkapkan Bapak Agung⁹⁸ menggunakan bahasa Indonesia ketika akad. Karena ia sudah terbiasa berkomunikasi sehari-hari menggunakan bahasa Indonesia. Begitu juga dengan dan Ibu Rini⁹⁹ yang selalu menggunakan bahasa Indonesia, agar mudah dipahami oleh kedua belah pihak. Hal yang sama dikatakan oleh Bapak Dadang¹⁰⁰ dan Bapak Andrian¹⁰¹ bahwa mereka selalu menggunakan bahasa Indonesia ketika melakukan akad. Karena bahasa Indonesia merupakan bahasa yang umum, sehingga mudah untuk dipahami dan dimengerti.

Lain halnya dengan Ibu Sitas¹⁰² yang menggunakan bahasa Indonesia ketika akad apabila penyewa berasal dari suku Palembang, Padang, Lampung atau yang lainnya. Namun, apabila penyewa dari suku Jawa maka ia akan menggunakan bahasa Jawa. Hal Ibu Sitas lakukan agar kedua belah pihak paham maksud yang dikomunikasikan.

Terkait dengan kriteria para pemilik kosan tidak menetapkan kriteria khusus mengenai calon penyewa. Melainkan calon penyewa harus menaati aturan-aturan yang sudah ditetapkan di kosan. Misalnya dilarang melanggar jam malam. Namun berbeda halnya dengan para

⁹⁸ Wawancara dengan Bapak Agung pada tanggal 20 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

⁹⁹ Wawancara dengan Ibu Rini pada tanggal 21 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Dadang pada tanggal 22 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹⁰¹ Wawancara dengan Bapak Andrian pada tanggal 23 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹⁰² Wawancara dengan Ibu Sitas pada tanggal 24 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

penyewa. mereka mempunyai alasan tersendiri mengenai pemilihan tempat kos.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para penyewa yang menyewa kamar kos di Desa Banjarrejo bahwa Icha¹⁰³ memilih kamar kos milik Bapak Dadang karena pada saat itu semua kosan sudah penuh. Sehingga ia terpaksa menyewa kamar kos tersebut. Berbeda halnya dengan Ida¹⁰⁴ selaku penyewa kamar kos milik Ibu Rini atas rekomendasi dari kakak kandungnya. Begitu juga dengan Nila¹⁰⁵ bahwa alasannya memilih kamar kos milik Bapak Andrian adalah atas rekomendasi dari saudaranya.

Sementara Mia¹⁰⁶ memilih kamar kos milik Ibu Sitas dikarenakan tempatnya yang bersih, lingkungan yang aman serta dekat dengan jalan raya. Begitu juga dengan Desi¹⁰⁷ yang memilih kamar kos milik Bapak Agung. Bahwa kosan tersebut aman, bersih dan dekat dengan jalan raya, sehingga mudah dalam akses transportasi.

¹⁰³ Wawancara dengan Icha pada tanggal 22 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Bapak Dadang di Desa Banjarrejo.

¹⁰⁴ Wawancara dengan Ida pada tanggal 21 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Ibu Rini di Desa Banjarrejo.

¹⁰⁵ Wawancara dengan Nila pada tanggal 23 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Bapak Andrian di Desa Banjarrejo.

¹⁰⁶ Wawancara dengan Mia pada tanggal 24 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Ibu Sitas di Desa Banjarrejo.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Desi pada tanggal 20 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Bapak Agung di Desa Banjarrejo.

2. Uang Muka yang ditentukan

Masyarakat Desa Banjarrejo sebagian besar menerapkan uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan. Tujuan dari penerapan uang muka ini adalah sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan kamar kos-kosan. Selain itu adanya uang muka ini dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dengan pemilik kamar kos, sehingga calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi uang muka kamar kos-kosan yang telah disepakati.

Hasil wawancara dengan para pemilik kamar kos terkait dengan besaran uang muka, seperti yang diungkapkan Bapak Agung selaku pemilik kamar kos bahwa penyewaan kamar kos miliknya dengan jangka waktu pertahun. Harga sewa perkamar Rp. 4.000.000,00, sudah termasuk biaya listrik. Uang muka yang dibayarkan sebesar Rp. 1.000.000,00 yakni sebagai tanda jadi sewa kamar kos. Fasilitas yang didapat tempat tidur, lemari dan kamar mandi di dalam kamar.¹⁰⁸

Menurut Ibu Rini selaku pemilik kamar kos bahwa harga sewa perkamar untuk dipakai sendiri Rp 2.500.000.00 sedangkan berdua Rp. 3.000.000,00 tidak termasuk biaya listrik. Biaya listrik perbulan Rp 30.000,00. Uang muka yang ia diminta minimal Rp. 500.000,00 sebagai kesepakatan. Fasilitas yang didapat kasur, meja dan kursi. TV

¹⁰⁸ Wawancara dengan Bapak Agung pada tanggal 20 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

dan kamar mandi di luar untuk digunakan bersama. Jangka sewa kamar yakni setahun.¹⁰⁹

Sementara Bapak Dadang selaku pemilik kamar menyewakan kamar kosnya seharga Rp 3.200.000,00 apabila dipakai sendiri, sedangkan untuk dipakai berdua harganya Rp 3.600.000,00 dengan jangka waktu satu tahun termasuk biaya listrik. Uang muka yang ia diminta minimal Rp. 750.000,00. Fasilitas yang didapat kasur beserta dipan, lemari, meja, kamar mandi di dalam kamar dan TV yang digunakan bersama di lorong kos.¹¹⁰

Menurut Bapak Andrian selaku pemilik kamar kos bahwa ia menyewakan kamar kosnya seharga seharga Rp 3.500.000,00 setahun sudah termasuk biaya listrik. Ia meminta uang muka sebesar Rp 1.500.000,00 sebagai kepastian dari calon penyewa. Fasilitas yang ia sediakan yaitu kasur, lemari dan meja. Kamar mandi berada di luar dan dapur untuk dipakai secara bersama.¹¹¹

Ibu Sitas selaku pemilik kamar kos, ia menyewakan kamar kosnya seharga Rp 2.700.000,00 setahun jika dipakai sendiri. Apabila dipakai berdua yaitu Rp 3.300.000,00. Ia menyewakan kamar kos tersebut setahun. Ia biasa meminta uang muka sebesar Rp 500.000,00 dengan tujuan untuk memastikan jadi tidaknya calon

¹⁰⁹ Wawancara dengan Ibu Rini pada tanggal 21 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹¹⁰ Wawancara dengan Bapak Dadang pada tanggal 22 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹¹¹ Wawancara dengan Bapak Andrian pada tanggal 23 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

penyewa menyewa kamar kos. Fasilitas yang didapat kasur, lemari, meja. TV dan kamar mandi untuk keperluan bersama.¹¹²

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa mayoritas pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo menerapkan praktik sewa menyewa kamar kos dengan sistem tahunan. Uang muka yang diminta pemilik kosan beragam yaitu berkisar Rp 500.000,00 sampai Rp 1.500.000,00 bahkan setengah dari harga sewa kamar kos. Harga sewa perkamar pun berbeda-beda. Mulai dari Rp 2.500.000,00 sampai dengan Rp 4.000.000,00. Harga sewa kamar ada yang termasuk biaya listrik namun ada juga yang tidak. Terkait fasilitas umumnya yaitu kasur, lemari, kursi dan meja.

3. Tindak Lanjut dari Uang Muka

Tindak lanjut terkait dengan uang muka dalam transaksi sewa menyewa yang dilakukan di Desa Banjarrejo yaitu apabila ada calon penyewa yang telah membayar uang muka, namun kemudian ingin membatalkan penyewaan kamar tersebut. Maka dari pihak pemilik kamar kos, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat diminta kembali, melainkan menjadi milik pemilik kamar kos. Berikut hasil wawancara dengan para pemilik kamar kos.

Menurut Bapak Agung bahwa pada saat wawancara ia mengutarakan bahwa uang muka yang sudah dibayarkan tidak bisa diminta kembali, karena merupakan tanda jadi. Menurutnya hal

¹¹² Wawancara dengan Ibu Sitas pada tanggal 24 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

tersebut sudah umum. Ia tidak mau kamar kos miliknya kosong, karena masa-masa pencarian kamar sudah berakhir dan harus menunggu sampai tahun depan.¹¹³ Hal yang sama dikatakan oleh Bapak Dadang, menurutnya uang muka yang terlanjut dibayar tidak dapat diminta kembali. Hal ini ia lakukan agar ia tidak merugi nantinya.¹¹⁴

Begitu pula dengan Ibu Rini, menurutnya bahwa uang muka yang telah dibayarkan tidak bisa dikembalikan, karena merupakan tanda jadi. Ia merasa rugi apabila harus mengembalikan uang muka sementara kamar kos miliknya akan kosong selama satu tahun.¹¹⁵

Lain halnya dengan Bapak Andrian, menurutnya uang muka sewa biasanya memang tidak dapat diminta kembali. Akan tetapi, kalau calon penyewa mau mencari pengganti, maka uang nya bisa diminta kembali. Karena pengganti tersebut lah yang akan mengisi kamar yang kosong tersebut nantinya. Sehingga ia tidaklah merugi.¹¹⁶

Begitu juga dengan Ibu Sitas, ia mengatakan apabila memang ada yang membatalkan sewa, ia mau mengembalikan uang muka tersebut. Hal ini dikarenakan rasa iba , karena menurutnya di zaman

¹¹³ Wawancara dengan Bapak Agung pada tanggal 20 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹¹⁴ Wawancara dengan Bapak Dadang pada tanggal 22 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹¹⁵ Wawancara dengan Ibu Rini pada tanggal 21 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹¹⁶ Wawancara dengan Bapak Andrian pada tanggal 23 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Kleurahan Banjarrejo.

sekarang ini tidak mudah mencari uang. Akan tetapi, sejauh ini belum ada yang membatalkan transaksi.¹¹⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan 5 pemilik kamar kos, 3 diantaranya menerapkan sistem uang muka yang tidak dapat dikembalikan apabila membatalkan transaksi. Sedangkan 2 pemilik kamar kos akan mengembalikan uang muka dengan cara mencari pengganti dan karena rasa iba.

Terkait pendapat penyewa mengenai penerapan uang muka dalam transaksi sewa menyewa kamar kos, Icha selaku penyewa kamar kos, ia sangat setuju dengan adanya penerapan uang muka. Baginya di zaman yang modern ini jaminan sangat dibutuhkan. Mia pun setuju dengan adanya penerapan uang muka. Hal ini sebagai tanda jadi kalau ia memesan kamar tersebut, sehingga kamar tidak akan diberikan oleh calon penyewa yang lainnya.¹¹⁸

Begitu pula dengan Ida yang mengutarakan bahwa ia setuju dengan penerapan uang muka dalam praktik penyewaan kamar kos. hal ini dikarenakan uang muka sebagai tanda kesepakatan. Apabila tidak ada uang muka maka sulit bagi kita yang belum memiliki uang cukup untuk bisa mendapatkan kamar kos.¹¹⁹

¹¹⁷ Wawancara dengan Ibu Sitas pada tanggal 24 Juli 2017, selaku pemilik kamar kos di Desa Banjarrejo.

¹¹⁸ Wawancara dengan Mia pada tanggal 24 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Ibu Sitas di Desa Banjarrejo.

¹¹⁹ Wawancara dengan Ida pada tanggal 21 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Ibu Rini di Desa Banjarrejo.

Sedangkan selaku penyewa kamar Nila merasa kurang setuju dengan adanya uang muka. Menurutnya apabila tidak jadi menyewa uang akan hangus. Namun, ia tetap membayar uang muka. Karena khawatir tidak mendapat kamar kos.¹²⁰ Desi selaku penyewa kamar kos merasa kurang setuju dengan penerapan pembayaran uang muka. Karena uang muka dianggap sebagai suatu perjanjian. Jika terjadi pembatalan transaksi, uang tersebut tidak dapat diminta kembali. Hal ini tentu saja memberatkan penyewa kamar.¹²¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dilihat bahwa terdapat penyewa yang setuju dengan penerapan pembayaran uang muka tersebut. Hal ini dikarenakan uang muka tersebut sebagai jaminan agar kamar kos tidak ditawarkan kepada orang lain. Sedangkan bagi penyewa yang tidak setuju dengan penerapan uang muka penyewaan kamar kos diakarenakan memberatkan penyewa selain itu uang muka hangus.

¹²⁰ Wawancara dengan Nila pada tanggal 23 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Bapak Andrian di Desa Banjarrejo.

¹²¹ Wawancara dengan Desi pada tanggal 20 Juli 2017, selaku penyewa kamar kos milik Bapak Agung di Desa Banjarrejo.

C. Analisis Pelaksanaan Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Ijarah atau sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kamar kos dan penyewa kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur adalah *Ijarah* atas manfaat. Mayoritas masyarakat Banjarrejo menyewakan kamar kos dengan sistem pertahun. Selain itu mereka juga menerapkan uang muka dalam setiap transaksinya.

1. Akad dalam Transaksi Sewa Menyewa

Transaksi sewa-menyewa kamar kos yang terjadi di Desa Banjarrejo merupakan hal yang sudah biasa. Akad sewa menyewa yang dilakukan pemilik kamar Kos dengan penyewa menggunakan bahasa Indonesia dan bahasa Jawa. Hal ini bertujuan agar kedua belah pihak saling memahami apa yang dibicarakan. Hal ini sesuai dengan rukun dan syarat akad *ijarah*. Rukun dan syarat yang sah dalam sewa menyewa ialah adanya akad yaitu ijab dan kabul, sudah baligh dan berakal sehat, adanya kerelaan kedua belah pihak dalam melaksanakan akad, mengetahui objek sewa menyewa, adanya manfaat, jangka waktu sewa menyewa serta pembayaran yang jelas.

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sendiri telah diatur mengenai ketentuan akad *Ijarah* yang tercantum dalam Pasal 252 yaitu:

- (3) Shigat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.

- (4) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.¹²²

Transaksi yang terjadi di Desa Banjarrejo telah memenuhi ketentuan akad *Ijarah* yang diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Di dalam hal ini para pelaku akad menggunakan kalimat yang jelas yang dilakukan secara lisan dengan menggunakan bahasa-bahasa yang mudah dipahami contohnya bahasa Indonesia dan Jawa.

Sementara terkait dengan ketentuan yang harus dipenuhi menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terkait dengan syarat pelaksanaan *Ijarah* tercantum pada pasal yaitu:

- a. Pasal 257
Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.
- b. Pasal 258
Akad ijarah dapat dilaksanakan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
- c. Pasal 259
Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.¹²³

Di dalam pelaksanaannya bahwa di Desa Banjarrejo penyewaan kamar kos dilakukan oleh pihak-pihak yang sudah mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Transaksi

¹²² Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 62.

¹²³ *Ibid*, h. 64.

pelaksanaan akad dilakukan dengan tatap muka dan bertemu langsung dengan pemilik objek sewa yaitu pemilik kos.

Mengenai ketentuan terkait dengan uang muka *Ijarah* diatur di dalam Kompilasi Hukum Pada Pasal 263 ayat 2 yang berbunyi “Jasa *Ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma’jur selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.”¹²⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Agung, Ibu Rini, Bapak Dadang, Bapak Andrian dan Ibu Sitas. Pembayaran uang muka dilakukan diawal penyewaan dengan membayar sebagian uang sewa sebagai tanda jadi menyewa kamar kos. Sisa pembayaran akan dilunasi dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan. Hal ini sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Akan tetapi para dalam pelaksanaan akad pemilik kos tidak menjelaskan terkait dengan pembayaran uang muka. Sehingga ada kejelasan dan tidak akan menimbulkan pertikaian dikemudian hari karena sudah disebutkan di dalam akad.

2. Uang Muka yang ditentukan

Di dalam penentuan uang muka dalam praktik sewa menyewa di Desa Banjarrejo berbeda-beda tergantung pemilik kamar kos. Seperti yang diungkapkan para pemilik kos dalam wawancara

¹²⁴ *Ibid.*

menyebutkan bahwa Bapak Agung menerapkan uang muka sebesar Rp. 1.000.000,00 dengan harga sewa perkamar Rp 4.000.000,00. Ibu Rini menerapkan uang muka sewa sebesar Rp 500.000,00 dengan harga sewa perkamar Rp 2.500.000,00 untuk dipakai sendiri dan Rp 3.000.000,00 untuk dipakai berdua.

Sementara Bapak Dadang menerapkan uang muka sebesar RP 750.000,00 dengan harga sewa perkamar Rp 3.200.000,00 untuk dipakai sendiri dan Rp 3.600.000,00 untuk dipakai berdua. Bapak Andrian menetapkan uang muka sebesar Rp 1.500.000,00 perkamar dengan harga sewa sebesar Rp 3.500.000,00. Dan juga Ibu Sitas menerapkan uang muka dalam sewa kamar kosnya Rp 500.000,00 dengan harga sewa kamar Rp 2.700.000,00 untuk dipakai sendiri dan Rp 3.300.000,00 untuk dipakai berdua.

Berdasarkan penjelasan di atas maka uang muka yang diminta pemilik kamar kos cukup bervariasi yakni berkisar dari Rp 500.000,00 sampai dengan Rp 1.500.000,00 tergantung pemilik kamar. Terkait dengan ketentuan uang muka ini Komilasi Hukum Ekonomi Syariah tidak mengatur mengenai ketentuan jumlah yang harus dibayarkan.

3. Tindak Lanjut dari Uang Muka

Penerapan uang muka yang terjadi di Desa Banjarrejo dilakukan dengan cara yang berbeda. Seperti yang dilakukan oleh Bapak Agung, Bapak Dadang dan Ibu Rini mereka menerapkan uang

muka hangus apabila tidak jadi menyewa kamar kos. Namun, berbeda dengan Bapak Andrian, ia memilih untuk mengembalikan uang muka dengan syarat penyewa yang sudah membayar uang muka menemukan penyewa baru. Sementara Ibu Sitas memilih mengembalikan uang muka dengan alasan iba.

Para penyewa bahkan memiliki pendapat yang berbeda-beda terkait dengan penerapan uang muka ini seperti yang diutarakan oleh Ida, Nila, Icha, Mia dan Desi. Ida, Icha dan Mia setuju dengan penerapan pembayaran uang muka tersebut. Hal ini dikarenakan uang muka tersebut sebagai jaminan agar kamar kos tidak ditawarkan kepada orang lain. Sedangkan Nila dan Desi tidak setuju dengan penerapan uang muka penyewaan kamar kos diakarenakan memberatkan penyewa selain itu uang muka hangus.

Di dalam hal ini baik dari pihak pemilik kamar kos maupun penyewa tidak ada yang mau dirugikan. Bahkan dari pihak penyewa uang muka itu merugikan sementara dari pihak pemilik kamar kos uang muka merupakan suatu bentuk jaminan atau kesepakatan agar tidak terjadi cidera janji dari pihak penyewa.

Menanggapi permasalahan di atas, mengenai uang muka di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hal ini diatur dalam Pasal 264:¹²⁵

¹²⁵ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008),h. 63

- d. Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- e. Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan.
- f. Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa.

Berdasarkan Pasal 264 ayat 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di atas maka penerapan uang muka di Desa Banjarrejo kecamatan Batanghari kabupaten Lampung Timur telah memenuhi ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Seperti yang telah dilakukan oleh pihak pemilik yaitu Bapak Agung, Bapak Dadang, Ibu Rini dan Bapak Andrian, bahwa uang muka yang sudah dibayarkan tidak dapat diminta kembali.

Apabila terjadi pembatalan yang dilakukan oleh pihak pemilik kamar kos, maka selaku pemilik kamar kos harus mengembalikan uang muka tersebut. Hal ini sudah diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 264 ayat 2 yang berbunyi “Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan”.

Jika pembatalan transaksi dilakukan oleh penyewa kamar kos, maka selaku pemilik kamar kos tidak harus mengembalikan uang muka tersebut kepada penyewa. Sehingga, apabila terjadi pembatalan yang dilakukan oleh penyewa sendiri dan uang muka tidak kembali, hendaknya selaku penyewa merelakan uang muka tersebut. Hal ini sudah diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 264

ayat 3 yang berbunyi “Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa.”

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penerapan uang muka yang terjadi di Desa Banjarrejo hukumnya boleh. Hal ini dikarenakan sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sehingga, apabila terjadi pembatalan transaksi sewa-menyewa kamar yang dilakukan oleh penyewa kamar, dan uang muka hangus. Maka, selaku penyewa kamar kos hendaknya merelakan uang muka tersebut. Selain itu penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur dilakukan dengan tujuan untuk menghindari adanya cidera janji antara pihak pemilik kamar kos dengan penyewa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah peneliti jelaskan di bab sebelumnya, maka peneliti menarik kesimpulan bahwa penerapan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos yang terjadi di Desa Banjarrejo antara pemilik dan penyewa yaitu dengan pembayaran uang muka yang dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa kamar kos. Sisa pembayaran akan dilunasi dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan. Jika penyewa melanjutkan sewa kamar maka uang muka terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun, jika penyewa membatalkan transaksi maka uang muka menjadi milik pemilik kamar kos.

Praktek uang muka dalam penyewaan kamar kos yang dilakukan ada dua yaitu penerapan uang muka tidak kembali apabila batal menyewa kamar dan penerapan sistem uang muka kembali dengan syarat harus mencari pengganti atau penyewa baru. Penerapan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Desa Banjarrejo hukumnya boleh, dengan ketentuan apabila pembatalan transaksi dilakukan oleh pihak penyewa maka uang muka tidak harus dikembalikan oleh pihak pemilik kosan. Namun, apabila pembatalan dilakukan oleh pemilik kosan maka sang pemilik kosan harus mengembalikan uang muka tersebut kepada penyewa.

Hal ini dikarenakan ketentuan tersebut sudah diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti uraikan di atas maka saran yang dapat peneliti sampaikan adalah selaku pemilik kamar kosan diharapkan jangan meminta uang muka dengan jumlah yang besar karena hal ini memberatkan bagi penyewa.

Bagi penyewa kamar kos perlu menanyakan lebih jauh mengenai kejelasan akad ketika bertransaksi. Hal ini bertujuan agar penyewa paham dengan sistim yang digunakan oleh pemilik kamar kos, sehingga tidak salah dalam mengambil keputusan yang bisa berakibat pada penyesalan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam 2 FIK-IMA*, Jakarta: PT Interna, 2006.
- Abdurrahmat Fathoni, 2006, *Metodelogi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Ensiklopedia Hadits Shahih Al-Bukhari I*, diterjemahkan oleh Masyhar dan Muhammad Suhadi, dari judul asli *Shohih al-Bukhari I*, (Jakarta: PT Almahira, 2011), jilid I, hadis nomor 2278, h. 506
- Abu Dawud Sulaiman bin al-Asy'ats al-Azdi as-Sijistani, *Ensiklopedia Hadits Sunah Abu Dawud 5*, diterjemahkan oleh Muhammad Ghazali dkk, dari judul asli *Sunah Abu Dawud V*, (Jakarta: PT Almahira, 2013), jilid V, hadis nomor 3502.
- Alauddin Al-Kasani, 2001, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syara'i*, dalam Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia,
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,.
- Deddy Mulyana, 2008, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Dedi Achmadi Arifin dkk, "Tinjauan Hukum terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Sewa Milik Hj. Siti Munjinah di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palawa", dalam [http:// e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja](http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja)©Copyright 2017, diunduh pada 1 Februari 2017, Vol. 3, No. 5/2014.
- Dewan Syariah Nasional MUI, 2014, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta: Erlangga
- Dwi Suwiknyo, 2010, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Syariah Buku Referensi Program Studi Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar.
- Enang Hidayat, 2015, *Fiqh Juak Beli*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Gufron A Mas'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hendi Suhendi, 2013, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Ibrahim, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT ALFABETA.

- Imam Mustofa, 2014, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung.
- Joko Subagyo, 2006, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Juliansyah Noor, 2013, *Metodologi Penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Laili Nur Amalia, 2015, “*Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kadungrejo Kecamatan Muncar*” dalam STAUDU Banyuwangi, diunduh pada 1 Februari 2017, Vol. 5, No. 2
- Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, 2010, “*Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan*”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2013, diunduh pada 19 November 2015. Vol. 2, No. 10.
- Minarti Wulandari, dkk, 2014, “*Tinjauan Hukum tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara*” dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>© Copyright 2014, diunduh pada 23 November 2015. Vol. 3, No. 6
- Muhammad Syafi’i Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani).
- Nasroen Haroen, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Gaya Media Pratama.
- Nurul Zuriah, 2006, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Rachmat Syafe’i, 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Rony Kountor, 2005, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Sarip Muslim, 2015, *Akuntansi Keuangan Syariah Teori dan Praktik*, Bandung: PT Pustaka Setia.
- Shalah ash-Shawi & Abdullah Muslih, 2004, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul haq..
- Suharsimi Arikunto, 2010, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, 2012, *Hukum Ekonomi Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardi Suryabrata, 2003, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers.

Sutrisno Hadi, 1984, *Metode Reseach Jilid 1*, Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM.

Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, 2013, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, diterjemahkan oleh Ahmad Tirmidzi, dkk, dari judul asli *al-Wajiz Fi Fiqh As-Sunnah*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.

Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, 1997, *Hukum-hukum Fiqh Islam*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra.

Tim Redaksi Fokusmedia, 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Bandung: Fokusmedia.

Uhar Suharsaputra, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Tindakan*, Bandung: PT Refika Aditama.

Vienna P. Setiabudi, 2014, “*Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor*”, dalam <http://e-jurnal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©
Copyright 2014, diunduh pada 19 November 2015

Wahbah az-Zuhaili, 2011, *Fiqh Islam 5*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, dari judul asli, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Jakarta : PT Gema Insani.

www.suduthukum.com diunduh pada 06 Mei 2016.

Zuhairi, dkk, 2016, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Revisi*, (Jakarta: Rajawali Pers.

[Http://www.al-Manhaj.co.id](http://www.al-Manhaj.co.id)., diunduh pada sabtu 02 Februari 2017.

www.artikata.com., diunduh pada 05 Juni 2017

www.rumahfiqh.com., diunduh pada 02 Juni 2017

LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) JURAI SIWO METRO
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Ki Hajar Dewantara 15 A Kota Metro Telp. (0725) 41507

Nomor : Sti.13/J-SY/PP.00.9/1010/2015
Lampiran : -
Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Metro, 21 September 2015

Kepada Yth:

1. Nety Hermawati, SH.,MA.,MH
2. Imam Mustofa, M.S.I

di -

Metro

Assalamu'alaikum wr.wb.

Untuk membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II skripsi mahasiswa :

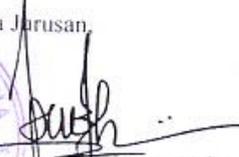
Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Judul : Tinjauan Hukum Islam Pembayaran Uang di Muka dalam Penyewaan Kamar Kos Kelurahan Bandarejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur

Dengan ketentuan :

- 1 Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
- 2 Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
- 3 Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah edisi revisi yang dikeluarkan oleh STAIN Jurai Siwo Metro tahun 2013
- 4 Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b Isi ± 3/6 bagian.
 - c Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Ketua Jurusan

Siti Zulakha, S.Ag.,MH
NIP. 197206111998032001



**PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS
DI KELURAHAN BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

(OUTLINE)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Sewa-menyewa (*Ijarah*)
 - 1. Pengertian Sewa-menyewa
 - 2. Dasar Hukum Sewa-menyewa
 - 3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa

4. Macam-macam sewa-menyewa
 5. Perihal Resiko dalam Sewa-menyewa
 6. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa
- B. Sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
1. Ketentuan Akad
 2. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian Ijarah
 3. Uang Ijarah dan Cara Pembayaran
 4. Penggunaan Obyek Ijarah
 5. Pemeliharaan Ma'jur dan Tanggung jawab Kerusakan
 6. Jenis Barang yang Dijarahkan
- C. Sewa-menyewa dengan Uang Muka
1. Pengertian Uang Muka
 2. Dasar Hukum Uang Muka
 3. Uang Muka menurut Ulama Kontemporer
 4. Uang Muka Di daam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
 5. Sewa-menyewa dengan Uang Muka

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis Dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisa Data

BAB IV TEMUAN HASIL PENELITIAN

- A. Deskripsi Wilayah Penelitian di Kelurahan Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.
- B. Praktek Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Penelitian di Kelurahan Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

1. Akad dalam Transaksi Sewa Menyewa
 2. Uang Muka yang ditentukan
 3. Tindak Lanjut dari Uang Muka
- C. Analisis Pelaksanaan Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Kelurahan Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
1. Akad dalam Transaksi Sewa Menyewa
 2. Uang Muka yang ditentukan
 3. Tindak Lanjut dari Uang Muka

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Juni 2017

Peneliti,



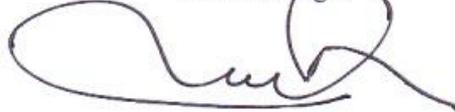
Sri Purwati
NPM. 1297209

Pembimbing I



Nety Hermawati, SH, MA, MH.
NIP. 19740904 200003 2 002

Pembimbing II



Imam Mustofa, M.S.I.
NIP. 19820412 200901 1 016

ALAT PENGUMPULAN DATA (APD)

PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS DI KELURAHAN BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

I. Metode Wawancara

A. Wawancara Dengan Pihak Pemilik Kamar Kos

1. Bagaimanakah praktek akad sewa menyewa kamar kos ?
2. Kriteria apa yang anda terapkan kepada penyewa jika hendak menyewa kamar kos ?
3. Apakah bapak atau ibu meminta uang muka dalam sewa menyewa kamar kos ?
4. Berapa besaran uang muka yang diminta bapak atau ibu sebagai tanda jadi menyewa kamar kos ?
5. Mengapa bapak atau ibu meminta uang muka dalam sewa menyewa kamar kos ?
6. Apakah ada perjanjian atau bukti ketika melakukan transaksi uang muka dalam sewa menyewa kamar kos ?
7. Apabila terjadi pembatalan transaksi apakah uang muka tersebut akan dikembalikan lagi kepada orang yang batal menyewa kamar kos atau tidak ? Bagaimanakah penyelesaiannya ?
8. Apakah ada solusi lain apabila calon penyewa membatalkan transaksi ?
9. Apabila calon penyewa mencari pengganti apakah uang muka dikembalikan kepada calon penyewa tersebut atau tidak ?

B. Wawancara Dengan Pihak Penyewa Kamar Kos

1. Mengapa anda memilih menyewa kamar kos di Kelurahan Banjarrejo ?
2. Kriteria apa yang anda gunakan dalam memilih kamar kos ?
3. Apakah pada awal transaksi sewa menyewa kamar kos dimintai uang muka ?
4. Berapa besaran uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos ?
5. Apakah uang muka dalam menyewa kamar kos telah ditentukan oleh pemilik kos atau bisa ditawar ?
6. Apakah anda setuju dengan penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos dan mengapa ?
7. Jika terjadi pembatalan apakah uang muka dikembalikan atau tidak ?
8. Bagaimana jika uang muka dikembalikan ?
9. Apabila terjadi pembatalan transaksi dan uang muka tidak dikembalikan bagaimana penyelesaiannya ?
10. Apakah ada solusi lain terkait dengan uang muka yang tidak kembali apabila terjadi pembatalan transaksi ?
11. Apabila mencari pengganti calon penyewa apakah uang muka dikembalikan atau tidak ?

II. Dokumentasi

- A. Gambaran Umum Tentang Kelurahan Bandarejo
- B. Data-data nama yang menyewa kamar kos

Metro, Juni 2017
Penulis



Sri Purwati
NPM. 1297209

Pembimbing I



Nety Hermawati, SH, MA, MH.
NIP. 19740904 200003 2 002

Pembimbing II



Imam Mustofa, M.S.I.
NIP. 19820412 200901 1 016



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iningmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.pustaka.metrouniv.ac.id; e-mail: pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-958/ln.28/S/OT.01/08/2017**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : SRI PURWATI
NPM : 1297209
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2016 / 2017 dengan nomor anggota 1297209.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.



Metro, 02 Agustus 2017
Kepala Perpustakaan

[Handwritten Signature]
Drs. Mokhtaridi Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296.
 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, email: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : B-004/In.28/F-Sy/PP.00.9/03/2017

Metro, 31 Maret 2017

Lampiran : -

Perihal : Izin Pra Survey

Kepada Yth,
 Kepala Desa Banjarrejo Kec. Batanghari Lampung Tiimur
 di - Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

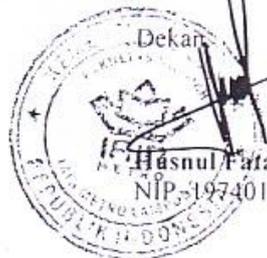
Dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa kami:

Nama : Sri Purwati
 NPM : 1297209
 Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
 Judul : Tinjauan Hukum Islam Pembayaran Uang Di Muka
 Dalam Penyewaan Kamar Kos Kelurahan Banjarrejo Kc.
 Batanghari Kab. Lampung Timur

Mohon kiranya Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa tersebut untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.


 Dekan
 Hasnul Fatarib, Ph.D
 NIP-197401041999031004



PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
KECAMATAN BATANGHARI
DESA BANJARREJO
 JALAN ARJUNA NO. 21

Nomor : 100/440/2009/2017 Banjarrejo, Juli 2017
 Lampiran : -
 Perihal : Izin Pra Survei

Kepada
 Yth. : Bapak/Ibu Ketua Jurusan Institut Agama
 Islam Negeri (IAIN) Metro.
 Di

METRO

Sehubungan dengan adanya permohonan Mahasiswi IAIN Metro, untuk melakukan Izin Pra Survey, di Desa Kami Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

Maka atas permohonan tersebut di atas saya selaku Kepala Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, Mengizinkan mahasiswi yaitu:

Nama : Sri Purwati
 NPM : 1297209
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
 Fakultas : Syariah

Untuk melakukan Izin Pra Survey di Desa Kami Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

Demikian surat balasan ini saya sampaikan kepada Bapak /Ibu atas perhatiannya diucapkan banyak terima kasih.


 Kepala Desa Banjarrejo

MUSIDI

26/7/2017

Untitled Document



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; e-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-3488/In.28/R.1/TL.00/07/2017
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA KELURAHAN
BANJARREJO KECAMATAN
BATANGHARI
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

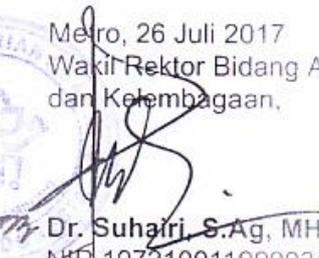
Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-3487/In.28/R/TL.01/07/2017, tanggal 26 Juli 2017 atas nama saudara:

Nama : **SRI PURWATI**
NPM : 1297209
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di KELURAHAN BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS DI KELURAHAN BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 26 Juli 2017
Wakil Rektor Bidang Akademik
dan Kelembagaan,

Dr. Suhairi, S.Ag, MH
NIP 197210011999031003

26/7/2017

Untitled Document



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; e-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: B-3487/In.28/R/TL.01/07/2017

Rektor Institut Agama Islam Negeri Metro, Menugaskan Kepada Saudara:

Nama : **SRI PURWATI**
NPM : 1297209
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di KELURAHAN BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS DI KELURAHAN BANJARREJO KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

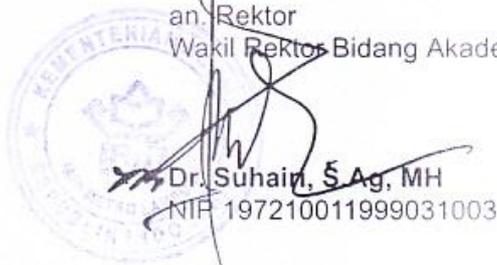
Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 26 Juli 2017

Mengetahui,
Pejabat Setempat



an. Rektor
Wakil Rektor Bidang Akademik,





PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
KECAMATAN BATANGHARI
DESA BANJARREJO
 JALAN ARJUNA NO. 21

SURAT KETERANGAN RESEARCH

Yang bertanda tangan di bawah ini Lurah Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Sri Purwati
 NPM : 1297209
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
 Fakultas : Syariah

Nama tersebut di atas telah benar-benar melaksanakan Research di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

Untuk Keperluan : Skripsi
 Dengan Judul : Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos Di Kelurahan Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : Banjarrejo
 Pada tanggal : 27 Juli 2017

Mengetahui
 Lurah Setempat


 MUSIDI





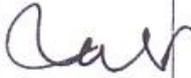
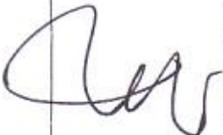
**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

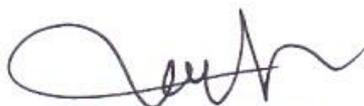
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN

Nama : **Sri Purwati**
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : X / 2016-2017

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Rabu 14 Juni 2017		Perbaiki Outline	
2	Selasa 20 Juni 2017		ACC outline	

Dosen Pembimbing II



Imam Mustofa, M.SI
NIP.19820412 200901 1 016

Mahasiswa Ybs,



Sri Purwati
NPM. 1297209



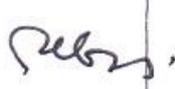
**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN

Nama : **Sri Purwati**
NPM : 1297209

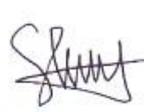
Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : X / 2016-2017

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	Kamis 6 Juli 2017		Perbaikan APO	

Dosen Pembimbing II

Imam Mustofa, M.SI
NIP.19820412 200901 1 016

Mahasiswa Ybs,


Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website:www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas /Jurusan : Syari'ah/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 10 Juli 2017		ACC APD ACC BAB I - III	

Dosen Pembimbing II

Imam Mustofa, M.SI
NIP. 19820412 200901 1 016

Mahasiswa Ybs,

Sri Purwati
NPM. 1297209



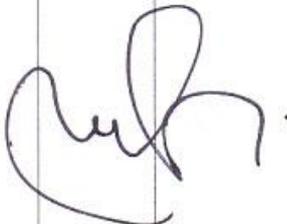
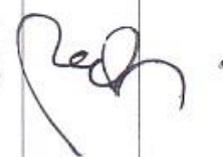
**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas /Jurusan : Syariah/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 27 Juli 2017		- Hasil wawancara dibuat deskriptif - Penulisan Footnote kurang tepat	
	5 Agustus 2017		- Profil desa ditambahi dgn hasil wawancara dgn aparat Desa - Hasil wawancara diberi footnote - Struktur diberi footnote - Cari sumber yang lebih akurat seperti jurnal.	
			<i>Ace ke kaulahngi Redh.</i>	

Dosen Pembimbing II

Imam Mustofa, M.SI
NIP. 19820412 200901 1 016

Mahasiswa Ybs,


Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syari'ah/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Acc BAB I s/d III	<i>Nety Hermawati</i>

Dosen Pembimbing I

Netv Hermawati, SH, MA
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111

Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syaria'h/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Konsultasi outline	<i>Y Hermawati</i>
			Acc outline	<i>Y Purwati</i>

Dosen Pembimbing I

Nety Hermawati, SH, MA
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111

Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syariah/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Konsultasi APD Ace APD	<i>Sri Purwati</i> <i>Sri Purwati</i>

Dosen Pembimbing I

Netv Hermawati, SH, MA
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syari'ah/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			BAB IV pembahasannya sesuai dengan pertanyaan 2 yang ada di APD	<i>Nety</i>
			setiap mengutip sebutkan / cantumkan sumbernya.	<i>Nety</i>
			Analisis di BAB IV sesuai dengan teori yang digunakan di BAB II tdk hanya sekedar mengomentari saja	<i>Nety</i>

Dosen Pembimbing I

Nety Hermawati, SH, MA
NIP. 19740904 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296: Website: www.syariah.metrouniv.ac.id: e-mail: syariah.iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syari'ah/Hesy
Semester / TA : X/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Ace BAB IV & V	<i>HPurwati</i>

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

HPurwati

Nety Hermawati, SH, MA
NIP. 19740904 200003 2 002

Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296: Website: www.syariah.metrouniv.ac.id: e-mail: syariah.iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas /Jurusan : Syari'ah/Hesy
Semester / TA : XI/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Agg Absar	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs,

Imam Mustofa, M.SI
NIP. 19820412 200901 1 016


Sri Purwati
NPM. 1297209



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantara Kampus15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111

Telepon. (0725) 41507, Faksimili (0725) 47296: Website:www.syariah.metrouniv.ac.id: e-mail: syariah.iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sri Purwati
NPM : 1297209

Fakultas / Jurusan : Syaria'h/Hesy
Semester / TA : XI/2016-2017

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Ace ABSTRAK siap untuk dimuagangah kan	<i>Nety Hermawati</i>

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Nety Hermawati

Nety Hermawati, SH., MA., MH
NIP. 19740904 200003 2 002

Sri Purwati
NPM. 1297209

DAFTAR GAMBAR



Gambar 1 : Wawancara dengan Ida selaku penyewa kamar kos milik Ibu Rini



Gambar 2 : Wawancara dengan Icha selaku penyewa kamar kos milik Bapak Dadang



Gambar 3: Wawancara dengan Mia selaku penyewa kamar kos milik Ibu Sitas



Gambar 4: Wawancara dengan Desi selaku penyewa kamar kos milik Bapak Agung



Gambar 5: Wawancara dengan Nila selaku penyewa kamar kos milik Bapak Andrian



Gambar 5: Wawancara dengan Bapak Dadang selaku pemilik kosan

RIWAYAT HIDUP

Sri Purwati dilahirkan di Desa Adipuro Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah pada tanggal 04 Oktober 1994, anak tunggal dari Bapak Ali Sadikin dan Ibu Lasmiyati.



Pendidikan dasar peneliti ditempuh di SD N 3 Adipuro Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah selesai pada tahun 2006, kemudian melanjutkan di SMP Muhammadiyah 1 Trimurjo Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah selesai pada tahun 2009, sedangkan Sekolah Menengah Atas di SMA Muhammadiyah 1 Trimurjo Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah selesai pada tahun 2012, kemudian lanjut ke Perguruan Tinggi di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro pada tahun 2012 yang kini sudah berubah menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.