SKRIPSI

TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)

Oleh:

ARIF RACHMAN HAKIM
NPM 1702090065

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1443 H / 2022 M

TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)

Diajukan untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:
ARIF RACHMAN HAKIM
NPM. 1702090065

Pembimbing I : Drs. Tarmizi, M.Ag
Pembimbing II : Wahyu Setiawan, M.Ag

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1443 H / 2022 M

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : I (Satu) Berkas
Hal : Pengajuan Skripsi Untuk Di Munaqosyahkan

Kepada Yth.
Dekan Syariah
Institut Agama Islam Negeri Metro
Di -
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama	: Arif Rachman Hakim
NPM	: 1702090065
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas	: Syariah
Judul	: Tradisi Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)

Sudah dapat Kami setujui dan dapat diajukan ke Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro untuk dimunaqosyahkan. Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Desember 2021

Pembimbing I	Pembimbing II
Drs. Tarmizi, M.Ag	**Wahyu Setiawan, M.Ag**
NIP. 196012171 99003 0 002	NIP. 19800516 200501 1 008

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Proposal	: Tradisi Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)
Nama	: Arif Rachman Hakim
NPM	: 1702090065
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas	: Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan pada Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro

Metro, Desember 2021

Pembimbing I	Pembimbing II
Drs. Tarmizi, M.Ag	**Wahyu Setiawan, M.Ag**
NIP. 196012171199003 0 002	NIP. 19800516 200501 1 008

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; *Website*: www.metrouniv.ac.id; *email*: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No 0025/In.28.2/D/PP.00.9/01/2022

Skripsi dengan Judul: **Tradisi Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Iringmulyo Kota Metro)**, disusun Oleh: ARIF RACHMAN HAKIM, NPM: 1702090065, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah pada Hari/Tanggal: Selasa/28 Desember 2021.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator	: Drs. Tarmizi, M.Ag	(.....)
Penguji I	: Isa Ansori, S.Ag, SS, MHI.	(.....)
Penguji II	: Wahyu Setiawan, M.Ag	(.....)
Sekretaris	: Hud Leo Perkasa Maki, MHI	(.....)

PANITIA MUNAQOSAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI IAIN METRO

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

Husnul Fatarib, Ph.D
NIP. 197401041999031004

ABSTRAK

TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)

Oleh:

ARIF RACHMAN HAKIM

NPM. 1702090065

Pemberian uang muka atau uang panjar dalam penyewaan kamar kost sudah menjadi adat kebiasaan atau tradisi yang ada di Kelurahan Iring Mulyo. Pemberian uang muka dijadikan sebagai tanda jadi ketika akan menyewa ataupun bertransaksi lainnya. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana tadisi pembayaran uang muka jika tidak dikembalikan dalam penyewaan kamar kos di Iring Mulyo Kota Metro menurut Hukum Ekonomi Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), sedangkan sifat penelitiannya bersifat deskriptif kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan skunder. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara semi terstruktur dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini yaitu tradisi pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos yang terjadi di Kelurahan Iringmulyo 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, sedangkan jika terjadi pembatalan maka uang muka tersebut akan dikembalikan. Tradisi pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kost di Kelurahan Iringmulyo hukumnya tidak boleh karena tidak sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan bahwa jika terjadi pembatalan maka uang muka yang suda dibayarkan tidak boleh dikembalikan lagi.

Kata Kunci: Uang Muka, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Arif Rachman Hakim
NPM	: 1702090065
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
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 2021
Yang Menyatakan,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

MOTTO

لَا يُكَلِّفُ ٱللَّهُ نَفۡسًا إِلَّا وُسۡعَهَا

Artinya: *Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya*. (QS. Al-Baqarah : 286)

PERSEMBAHAN

Tiada kata yang pantas diucapkan selain bersyukur kepada Allah SWT yang telah memberikan begitu banyak berkah dalam kehidupan peneliti. Saya persembahkan skripsi ini sebaga ungkapan rasa hormat dan cinta kasih sayang kepada:

1. Kedua orang tuaku Bapak Vadri Ahmad yang sudah tenang di surga nya Allah dan Ibu Ruswati Yusuf. Terimakasi telah memberikan maupun dukungan moril maupun dukungan materi serta doa yang tiada henti untuk saya.
2. Kakakku Muhammad Wahyu Putra beserta istrinya yang telah memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini
3. Ucapan terimakasih peneliti berikan kepada Paman Suhairi Yusuf dan Bibi Noviana Mandawasa yang telah memberikan semangat, dukungan dan berpartisipasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ucapan terimakasih peneliti berikan kepada Mei Muntowimah dan Ahmad Febriansyah atas dukungan sehingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Rekan-rekan mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 20017 yang telah mendukung dan memberikan semangat hingga selesainya skripsi ini.
6. Rekan-rekan mahasiswa Keluarga Besar Mahasiswa Bidikmisi IAIN Metro khususnya angkatan 2017 yang telah memberikan dukungan dan semangat.
7. Almamater tercinta IAIN Metro Lampung.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik dan inayah-Nya sehingga Peneliti dapat menyelesaikan Penelitian Skripsi ini. Penelitian Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah IAIN Metro.

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

1. Ibu Dr. Siti Nurjanah, M.Ag. PIA selaku Rektor IAIN Metro Lampung.
2. Bapak Husnul Fatarib, Ph.D selaku Dekan Fakultas Syari'ah
3. Bapak Muhamad Nasrudin, M.H selaku Ketua Juruan Hukum Ekonomi Syariah
4. Bapak Drs. Tarmizi, M.Ag sebagai pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan Skripsi.
5. Bapak Wahyu Setiawan, M.Ag sebagai pembimbing II yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi dalam penyusunan Skripsi.
6. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah menyediakan waktu dan fasilitas dalam terselesainya Skripsi ini

Kritik dan saran demi perbaikan Skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Dan akhirnya semoga hasil penelitian yang akan dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Syariah.

Metro, Desember 2021
Peneliti

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090056

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL ..... **i**
HALAMAN JUDUL ..... **ii**
NOTA DINAS ..... **iii**
PERSETUJUAN ..... **iv**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **v**
ABSTRAK ..... **vi**
ORISINALITAS PENELITIAN ..... **vii**
MOTTO ..... **viii**
PERSEMBAHAN ..... **ix**
KATA PENGANTAR ..... **x**
DAFTAR ISI ..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Pertanyaan Penelitian 4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 5
D. Penelitian Relevan 5

BAB II LANDASAN TEORI
A. Sewa Menyewa *(Ijarah)* 8
1. Pengertian Sewa Menyewa *(Ijarah)* 8
2. Dasar Hukum *Ijarah* 10
3. Macam-Macam *Ijarah* 14
B. Uang Muka 17
1. Pengertian Uang Muka 17
2. Dasar Hukum Uang Muka 18
C. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah tentang Uang Muka 20
D. *'Urf* 21

1. Pengertian *'Urf* 21
2. Dasar Hukum *'Urf* 21
3. Macam-Macam *'Urf* 22
4. Kedudukan *'Urf* dalam Hukum Islam 23

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian 26
B. Sumber Data 27
C. Teknik Pengumpulan Data 28
D. Teknik Analisis Data 30

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Kelurahan IringMulyo Kota Metro ..
B. Tradisi Uang Muka dalam Menyewa Kamar Kost di Iring Mulyo Kota Metro 36
C. Analisis Tradisi Uang Muka dalam Menyewa Kamar Kost di Iring Mulyo Kota Metro 42

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 46
B. Saran 46

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

DAFTAR TABEL

1. Jumlah Penganut Agama di Kelurahan Iringmulyo 34
2. Jumlah Suku Bangsa di Kelurahan Iringmulyo 34
3. Mata Pencaharian Pokok..... 35

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan antara individu satu dengan individu yang lainnya. Oleh karena itu, manusia tidak bisa hidup sendiri, sehingga manusia memerlukan kerjasama antar individu yang bersifat menguntungkan bagi mereka. Demi terjalinnya kerjasama yang baik dan harmonis maka dibutuhkan aturan-aturan atau hukum. Allah SWT telah menentukannya didalam Al-Quran maupun hadist Nabi. Aturan-aturan dan hukum yang telah ditentukan oleh Allah SWT dalam Islam merupakan aturan yang berkaitan dengan hubungan individu dengan individu yang lainnya, individu dengan kelompok maupun individu dengan Allah SWT.

Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya maka mereka saling bermuamalah. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah salah satunya adalah dengan sewa-menyewa. Ijarah (sewa menyewa) adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Sewa-menyewa meliputi hubungan timbal balik, dimana pihak yang memilki 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.

Pemberian uang pembayaran atau upah di dalam sewa-menyewa atau di dalam kaidah fiqh muamalah dikenal dengan istilah Ujrah. 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 sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.[2] Ijarah itu sendiri adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.[3]

Berdasarkan pengamatan di lapangan, peneliti menemukan hal-hal yang menarik dari transaksi sewa-menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan tradisi sistem pembayaran sewa kamar kos yang

---

[1] Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, "Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaia Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos-Kosan", dalam http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja Vol. 2, No. 10/2010, h.3.

[2] Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kadungrejo Kecamatan Muncar" dalam STAIDU Banyuwangi, diunduh pada 25 September 2020, Vol. 5, No. 2/2015, h. 169.

[3] Syafe'i Rachmat, Fiqh Muamalah, Cet 1, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121.

menggunakan uang muka (uang panjar) yang terletak di Iring Mulyo Kota Metro Lampung.

Tentang penggunaan uang muka tersebut yang berada di Iring Mulyo Kota Metro yang merupakan daerah padat penduduk dan sangat strategis serta dijuluki sebagai kota pendidikan. Di Kota Metro ini terdapat sekolah terunggul serta perguruan tinggi negri maupun swasta. Banyak pendatang untuk melanjutkan jenjang pendidikannya di Kota Metro sehingga masyarakat Kota Metro memanfaatkan kesempatan ini untuk bisnis sewa menyewa kamar kost.

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.[4] Pembayaran uang muka sudah menjadi kebiasaan atau tradisi sebagai tanda jadi bagi warga yang mempunyai bisnis menyewakan kamar kost. Dalam 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. Menurut Hukum Ekonomi Syariah, jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tesebut batal maka uang muka tidak akan kembali (hangus) atau menjadi milik pemilik kos-kosan.

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

Dalam teori tersebut dijelaskan bahwa apabila dibatalkan penyewaan atas kamar kost yang disewa maka uang muka tidak bisa dikembalikan lagi, namun ada fenomena lain yang berada di masyarakat Iring Mulyo yaitu jika dibatalkan maka uang muka yang sudah menjadi uang panjar akan dikembalikan. Namun, mereka tetap menyewa kamar tersebut karena kosan yang lain sudah penuh. Pembayaran uang muka pada penyewaan kamar kost sudah menjadi aturan sejak dahulu kala atau bisa disebut *'Urf* dalam istilah islam. *'Urf* menurut Abdul Wahhab Khallaf yaitu sesuatu yang telah dikenal manusia dan telah lama berjalan baik perkataan, perbuatan maupun larangan, *'urf* ini bisa juga dinamakan dengan adat.[5]

Sehubungan dengan uang muka dalam penyewaan kamar kos yang telah diuraikan di atas. Peneliti bermaksud untuk meninjau lebih dalam mengenai tradisi uang muka pada penyewaan kamar kost menurut Hukum Ekonomi Syariah (studi kasus di Iring Mulyo Kota Metro).

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian singkat dalam latar masalah maka pertanyaan penelitian ini adalah

[5] Musdar Roziqin, *"Tradisi Salah Simalah Di Desa Teluk Pulai Luar Kabupaten Labuhan Ratu Utara (Menurut Perspektif 'Urf)."* (Skripsi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara)

Bagaimana tradisi uang muka jika tidak dikembalikan dalam penyewaan kamar kost di Iring Mulyo Kota Metro menurut Hukum Ekonomi Syariah.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tadisi pembayaran uang muka jika tidak dikembalikan dalam penyewaan kamar kos di Iring Mulyo Kota Metro menurut Hukum Ekonomi Syariah.

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu antara lain:

1) Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kost.
2) Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pemilik kost dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan pembayaran uang muka penyewaan kamar kost.

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu tentang masalah yang akan dikaji. Untuk mengemukakan dan menunjukkan dengan tegas bahwa masalah yang akan dibahas belum pernah diteliti atau berbeda dengan penelitian sebelumnya.[6] Peneliti melihat beberapa penelitian yang berhubungan dengan tema yang akan dibahas dalam penelitian ini. Oleh karena itu, di dalam penelitian

[6] Zuhairi, dkk., Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Edisi Revisi, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 39.

relevan ini akan dipaparkan tentang penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini. Berikut ini ada beberapa kutipan hasil penelitian yang terdahulu yang terkait dengan tema diantaranya:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Rizki Fahrizal Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh, yang berjudul *"Panjar Dalam Akad Sewa Menyewa"*. Skripsi ini akan membahas tentang penerapan uang panjar dalam sewa menyewa lapangan futsal di kota Banda Aceh.[7] Perbedaan dari skripsi ini dengan penelitian yang akan dilakukan si peneliti yaitu skripsi ini hanya akan membahas tentang bagaimana penerapan uang panjar, sedangkan yang akan peneliti lakukan yaitu mengetahui bagaimana tradisi uang muka atau uang panjar dalam menyewa kamar kost menurut hukum ekonomi syariah. Persamaan dari skripsi ini dengan peneliti adalah sama-sama meneliti tentang uang muka dalam akad sewa menyewa (Ijarah).

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Seto Panggalih, Mahasiswa Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta yang berjudul, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Uang Muka (DP) Dalam Akad Sewa Menyewa Alat Pesta (Studi Kasus Di Persewaan Alat Pesta Mukti Ayu Group Desa Kauman, Kecamatan Kauman, Kabupaten Ponorogo"*. Penelitian ini akan membahas tentang bagaimana sistem uangmuka (DP) dalam akad sewa menyewa alat pesta di Mukti Ayu Group Desa Kauman Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo dan bagaimana

[7] Rizki Fahrizal, "*Panjar Dalam Akad Sewa Menyewa"*, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2018.

tinjauan Hukum Islam terhadap sistem uang muka (DP) dalam akad sewa menyewa alat pesta di Mukti Ayu Group Desa Kauman,Kecamatan Kauman,Kabupaten Ponorogo. Hasil dari penelitian ini yaitu sistem uang muka (DP) yang dilakukan oleh persewaan alat pesta Mukti Ayu Group tidak sah karena tidak adanya kompensasi apabila persewaan dibatalkan oleh penyewa sehingga uang muka tersebut akan hilang atau hangus.[8] Persamaan penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang uang muka dalam akad sewa menyewa, sedangkan perbedaannya terletak pada objeknya yaitu dalam penyewaan alat pesta dengan penyewaan kamar kost, lalu perbedaan pada hukum nya yaitu dalam tinjauan Hukum Islam dan yang diteliti hanya menurut Hukum Ekonomi Syariah.

[8] Seto Panggalih, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Uang Muka (DP) Dalam Akad Sewa Menyewa Alat Pesta (Studi Kasus Di Persewaan Alat Pesta Mukti Ayu Group Desa Kauman, Kecamatan Kauman, Kabupaten Ponorogo"* (Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa (Ijarah)

1. Pengertian Sewa Menyewa

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan antara individu satu dengan individu yang lainnya. Oleh karena itu, manusia tidak bisa hidup sendiri, sehingga manusia memerlukan kerjasama antar individu yang bersifat menguntungkan bagi mereka. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya maka mereka saling bermuamalah. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah salah satunya adalah dengan sewa-menyewa (Ijarah).

Secara etimologis, al-ijarah berasal dari kata al-ajru yang artinya menurut bahasanya ialah al-'iwadh yang arti dalam bahasa Indonesia ialah ganti dan upah.[1] Adapun menurut syara', al-ijarah berarti akad atas manfaat dengan imbalan atau tukaran dengan syarat-syarat tertentu.[2] Menurut KBBI makna ijarah adalah perjanjian (kontrak) dalam hal upah mengupah dan sewa menyewa. Sedangkan menurut istilah, ada beberapa para ulama yang berbeda pendapat dalam mendifinisikan ijarah, antara lain sebagai berikut[3]:

---

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

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

[3] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 316-317.

a. Ulama Hanafiyah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعِوَضٍ هُوَمَال

Artinya: *"Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta".*

b. Ulama Malikiyah

الْإِجَارَةُ...عَقدٌ يُفِيْدُ تَمْلِيْكَ مَنَافِع شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُوْمَةً بِعِوَضٍ غَيرِ ناشيءٍ عن المنْفعة

Artinya: *"Ijarah ...adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat".*

c. Ulama Syafi'iyah

وَحَدُّ عَقْدِ الإِجَارةِ : عَقْدٌ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلةٍ للبَذْلِ والإباحة معلُوْمٍ

Artinya: *"Definisi akad ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu".*

d. Ulama Hanabilah

وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الَمنافعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ الإِجَارةِ والكرَاءِ وما فى معْنَاهُما

Artinya: *"Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijarah dan kara' dan semacamnya".*

Dari definisi-definisi diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijarah*. Berdasarkan pengertian ijarah diatas maka dapat dipahami dan diambil intisari bahwa ijarah atau sewa menyewa adalah akad atas pengambilan manfaat suatu benda dmna

benda tersebut tidak berkurang sama sekali. Seperti hal nya dengan menyewa rumah yang memiliki manfaat untuk ditempati dan seorang pembantu yang diambil manfaat berupa tenaga nya.

2. Dasar Hukum Ijarah

Para *fuqaha* sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma'il bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad tidak bisa diserahterimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada tetapi pada galib nya ia (manfaat) akan terwujud dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'. Dasar hukum ijarah (sewa menyewa) berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah dan Ijma'. Adapun yang berdasarkan Al-Qur'an dan As-Sunnah yaitu antara lain[4]:

[4] Ibid, h. 318.

1. Firman Allah SWT dalam surat Ath-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فئاتوهُنَّ أُجُوْرهُنَّ

Artinya: *"...Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untuk mu maka berikanlah kepada mereka upahnya..."*

2. Firman Allah SWT dalam surat Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ اِحْدٰى ه۪مَا يٰٓا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ اِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَ مِيْنُ

Artinya: *Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".*

3. Hadist Ibnu Abbas

عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: احتجم النبي ﷺ وأعطى الحجّام أجره

Artinya: *Dari Ibnu Abbas ra. ia berkata: "Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya".* (HR. Al-Bukhari)

4. Hadist Aisyah

عن عروة بن الزبيرأَنَّ عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ،قَالَتْ : وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خرِّيْتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلتيْهِما وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلاَثِ لَيَالٍ بِرَاحِلتيْهِما صُبْحَ ثَلاَثٍ

Artinya: *Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. Istri Nabi SAW berkata: Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa laki-laki dari suku Bani Ad-Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir Quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Tsur dengan kendaraan mereka setelah 3 hari pada pagi hari selasa".* (HR. Al-Bukhari)

5. Dari Ibnu Umar[5], bahwa Rasulullah bersabda: *"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."* (HR. Ibnu Majah)

Selain Al-Qur'an dan As-Sunnah, ijarah juga diperbolehkan menurut kesepakatan ulama atau ijma'. Ijarah juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. Ijarah diqiyaskan dengan jual beli, dimana kedua nya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam ijarah yang menjadi obyek jual beli adalah manfaat barang.[6]

Menurut Hanafiah, rukun ijarah hanya satu yaitu ijab dan qobul.[7] Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun ijarah itu ada 4 yaitu:

a. Aqid (orang yang berakad yaitu mu'jir dan musta'jir)
b. Shighat akad (ijab dan qobul)
c. Ujrah (upah)
d. Manfaat[8]

Syarat-syarat *ijarah* juga terdiri dari 4 jenis persyaratan seperti hal nya dengan jual beli[9], yaitu:

a. Syarat terjadinya akad *(syarat in'iqad)*

   Syarat ini berkaitan dengan *aqid*, akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* yaitu berakal, dan

[5] Sri Nurhayati dan Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia Edisi 3, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 232.
[6] Imam Mustofa, Fiqih Muamalah Kontemporer, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014), h. 88.
[7] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 320.
[8] Ibid, h. 321.
[9] Ibid, h. 321-327.

mumayyiz menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya gila atau masih dibawah umur. Menurut Malikiyah, tamyiz adalah syarat dalam sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan. Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungan menunggu izin walinya.

b. Syarat berlangsungnya akad

Untuk kelangsungan akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau kekuasaan. Apabila si pelaku tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan maka akadnya tidak bisa dilangsungkan.

c. Syarat sahnya akad

Untuk sahnya akad *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid*, *ma'qud 'alaih*, *ujrah*, dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut yaitu: persetujuan antara kedua belah pihak, objek akad harus jelas, objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara', orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendri serta manfaat *ma'qud*

'alaih harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*.

d. Syarat mengikatnya akad *ijarah*

Agar akad *ijarah* itu mengikat, maka diperlukan dua syarat yaitu: benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa dan tidak ada udzur yang dapat membatalkan akad *ijarah*.

3. Macam-Macam Ijarah (sewa menyewa)

Ijarah terbagi menjadi 2 macam yaitu ijarah atas manfaat atau sewa menyewa dan ijarah atas pekerjaan atau upah mengupah.[10] Dari segi objeknya, akad ijarah dibagi para ulama Fiqih kepada dua macam:

a. Ijârah yang bersifat manfaat (sewa). Ijârah yang bersifat manfaat umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, dan kendaraan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk digunakan, maka para ulama Fiqih sepakat hukumnya boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

b. Ijârah yang bersifat pekerjaan (jasa). Ijârah yang bersifat pekerjaan ialah memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan Ijarah atas manfaat atau sewa menyewa sperti menyewa rumah, toko, dll. Dimana dalam penyewaan ini yang

[10] Ibid, h. 329.

disewa yaitu manfaat barang tersebut. Apabila barang tersebut merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara' maka ulama fikih menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa. Dan apabila barang yang disewa nya itu rusak maka yang harus berkewajiban memperbaikinya yaitu pemlikinya, bukan penyewa. Apabila si penyewa yang mengganti atau memperbaiki kerusakan tersebut maka perbaikan tersebut dianggap sukarela dan ia tidak bisa menuntut pengganti biaya perbaikan. Tetapi apabila perbaikan tersebut atas permintaan dan persetujuan dari si pemilik maka biaya perbaikan bisa diperhitungkan sebagao beban yang harus diganti oleh si pemilik.[11]

Ijarah atas pekerjaan atau upah mengupah adalah suatu akad ijarah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, seperti membangun rumah, menjahit pakaian, memperbaiki mesin cuci, dll. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja. *Ajir* ada dua macam yaitu[12]

a. *Ajir* khusus, yaitu orang yang bekerja pada stau orang untuk masa tertentu, contoh nya seperti pembantu rumah tangga. Dalam hal ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang telah mempekerjakannya atau mengupahnya.

[11] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 332.
[12] Ibid, h. 333-334.

b. *Ajir musytarak*, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang atau kelompok seperti tukang sapu, buruh pabrik dll. Hukumnya adalah ia boleh bekerja untuk semua orang, dan orang yang menyewa tenaganya tidak boleh melarang bekerja kepada orang lain. Ia tidak berhak atas upah kecuali dengan bekerja.

Akad ijarah dapat berakhir karena hal-hal berikut ini[13]:

1) Menurut Hanafiah, berakhir nya akad ijarah karena meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak yang tidak mengakibatkan berakhir nya akad dan bisa berpindah kepada ahli warisnya.
2) *Iqalah*, adalah pembatalan oleh kedua belah pihak.
3) Rusaknya barang yang disewakan, sehinga ijarah tidak mungkin untuk diteruskan.
4) Telah selesainya masa sewa, kecuali ada *udzur*. Misalnya sewa tanah untuk ditanami tetapi ketika masa sewa sudah habis, tanaman belum bisa dipanen maka akad *ijarah* dianggap belum selesai.

Apabila masa yang telah di sepakati dalam perjanjian itu sudah berakhir, maka musta'jir wajib mengembalikan barang yang

[13] Ibid, h. 338.

disewakan kepada mu'ajir. Adapun ketentuan dalam pengembalian obyek *ijarah* adalah sebagai berikut:

1) Apabila obyek ijarah merupakan barang bergerak maka musta'jir haru mengembalikan barang tersebut dengan menyerahkan secara langsung barangnya, misalnya menyewa kendaraan.
2) Apabila obyek ijarah merupakan benda tidak bergerak maka musta'jir wajib mengembalikan dalam keadaan kosong, misalnya seperti menyewa rumah.
3) Apabila obyek ijarah berwujud tanah maka musta'jir wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman yang sedang ditanam.[14]

B. Uang Muka

1. Pengertian Uang Muka

Uang muka dalam istilah fiqh pada umumnya dikenal dengan istilah 'Urbun atau 'Urban. Uang muka dalam bahasa Arab adalah 'Urbuun.[15] Sedangkan menurut Wahbah Zuhaili kata 'urbuun pada dasarnya adalah bahasa non Arab yang sudah mengalami Arabisasi. Adapun arti dasar kata 'urbuun dalam bahasa Arab yaitu meminjamkan dan memajukan.[16]

---

[14] Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 162.

[15] Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), h. 131.

[16] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, h. 118.

Secara etimologis ‘urbun artinya yaitu yang dijadikan dalam jual beli. Adapun arti terminologisnya yaitu sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang kepada si penjual. Apabila akad itu dilanjutkan, maka uang muka tersebut akan dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Namun apabila jika tidak jadi atau batal, maka akan menjadi milik si penjual.[17]

2. Dasar Hukum Uang Muka

Para ulama juga berbeda pendapat meengenai dasar hukum uang muka. Ada beberapa ulama yang memperbolehkan dan ada juga ulama yang tidak memperbolehkan ulama. Menurut pendapat ulama kalangan Hanafiyah, Malakiyah, dan Syafi’iyah berpendapat jual beli ini *urbun* tidak sah Bahwa Rosullulah SAW melarang dengan sistem *urbun* jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain cara bathil, karena disyaratkan bagi penjual tanpa ada kompensasi. Karena dalam jual beli itu ada dua bhatil yaitu syarat memberikan uang muka dan syarat mengembalikan barang transaksinya dengan perkiraan salah satu pihak ridha. Jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara bathil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensinya.[18] Dalil-dalil yang digunakan yaitu antara lain:

---

[17] Shalah Ash-Shawi dan Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), h. 131.

[18] Seto Panggalih, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Uang Muka (DP) Dalam Akad Sewa Menyewa Alat Pesta”, (Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta).

Hadits Amru bin Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya bahwa ia berkata: *"Abdullah bin Maslamah menyampaikan kepada kami dari Malik bin Anas, Rasulullah SAW melarang jual beli Urban. Malik berkata, menurut hemat kami wallahu a'lam jual beli urban tersebut seperti sseorang yang hendak membeli budak atau hewan ternak dengan berkta "sekarang aku akan memberimu satu dinar, tapi jika nanti aku tidak akan balik lagi kesini berarti aku tidak jadi membeli barangmu dan uang satu dinar ini menjadi milikmu."*[19]

Pendapat yang membolehkan di kalangan Imam Mazhab hanya Imam Ahmad bin Hambali.[20] Menurutnya, ba'I al-'urbun hukumnya boleh. Karena hadist Amru bin Syu'aib yang menjelaskan larangan jual beli 'urbun adalah hadist yang lemah.[21] Imam Ahmad tidak menyebutkan dalil yang mendukung pendapatnya selain dalil yang dinisbatkan kepada Umar bin Khatab. Dalil tersebut berarti: Umar bermuamalah dengan penduduk Makkah (Syafwan). Beliau membeli rumah dari Syafwan bin Umayah seharga 400 ribu dirham. Sebagai tanda jadi membeli, Umar memberi uang panjar sebesar 400 dirham. Kemudian Nafi' memberi syarat, jika Umar benar-benar jadi

---

[19] 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.

[20] Abu Hisam al-Tharfawi, Ba'I Al-'Urbun fi Dhai al-Syari'ah al-Islamiyah dalam Enang Hidayat, Fiqih Jual Beli, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 209.

[21] Shalah ash-Shawi dan Abdullah Muslih, Fikih Ekonomi, h. 132.

membeli rumah itu maka uang panjar itu dihitung dari harga. Dan jika tidak jadi membelinya, maka uang panjar itu milih Shafwan."[22] Dari penjelasan diatas peneliti lebih setuju kepada pendapat Mazhab Hanafiah, Syafi'iyah dan Malikiyah.

Menurut Wahbah az-Zuhaili yang mengatakan bahwa jual beli dengan sistem 'urbuun itu sah dan halal dilakukan berdasarkan 'urf.[23] Selain itu menurut DSN MUI para ulama sepakat bahwa meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh.[24]

C. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah tentang Uang Muka

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 264 tentang ketentuan uang muka yaitu:

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 membatalkan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan.
c. Uang muka ijjarah tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa.[25]

---

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

[23] Wahbah az-Zuhaili, Fiqih Sunnah, h. 120.

[24] Dewan Syariah Nasional MUI, Himpunan Fatwa Keuangan Syariah, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 114.

[25] Tim Redaksi Fokusmedia, *"Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah"*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 64.

D. *'Urf*

1. Pengertian *'Urf*

Kata *'Urf* secara etimologis berasal dari kata *'arafa ya'rufu* sering diartikan dengan *al-ma'ruf* dengan arti sesuatu yang dikenal. Adapun secara terminology, menurut Abdul Wahhab Khallaf berpendapat bahwa *'Urf* adalah sesuatu ynag telah dikenal manusia dan telah lama berjalan baik itu perkataan, perbuatan maupun larangan, *'urf* juga dinamakan dengan adat. Sedangkan menurut Al-Jurjaniy dalam kitabnya Al-Ta'rifat memberikan definisi 'urf adalah sesuatu (baik perbuatan maupun perkataan) dimana jiwa merasakan ketenangan dalam mengerjakannya karena sudah berjalan dengan logika dan dapat diterima oleh watak kemanusaiaannya.[26]

Pengertian diatas dapat dipahami bahwa *'urf* adalah adat kebiasaan manusia yang telah lama ada, baik dari segi perkataan, perbuatan bahkan larangan.

2. Dasar Hukum *'Urf*

Adapun dasar hukum 'urf dalam firman Allah SWT yaitu pada Q.S. Al-A'raf ayat 199 yang berarti, *"Jadilah engkau pemaaf dan suruhlah orang mengerjakan yang ma'ruf, serta berpalinglah dari pada orang-orang yang bodoh."* Terdapat juga pada hadis

[26] Sucipto, "*'Urf Sebagai Metode dan Sumber Penemuan Hukum Islam",* ASAS Vol. 7, No. 1, Januari 2015.

nabi yang berarti, *"sesuatu yang dinilai muslimin baik, maka baik pula menurut Allah."*

Dalil diatas menjelaskan bahwa sesuatu perbuatan yang sudah lama berjalan dikalangan masyarakat dan bernilai baik dibolehkan untuk mengerjakannya, sebaliknya yang bernilai buruk tidak boleh dikerjakan sebab Islam turun untuk memberikan maslahat kepada seluruh alam bukan untuk menabur kerusakan.[27]

3. Macam-Macam '*Urf*

'Urf terbagi menjadi 2 yaitu[28]:

1.) *'Urf* shohih, adalah kebiasaan atau adat yang dilakukan manusia, tidak bertentangan dengan dalil syara', tidak menghalalkan yang haram dan tidak menggugurkan yang wajib. Adapun contohnya yaitu meminta pekerjaan pada orang lain, adat bawha sesuatu yang diberikan pelamar (calon suam) kepada calon istri baik berupa perhiasan maupun pakaian adalah hadiah, bukan termasuk mahar.

2.) *'Urf* fasid yaitu sesuatu adat atau kebiasaan yang sudah dikenal manusia tetapi bertentangan dengan syara' yaitu menghalalkan yang haram dan membatalkan yang wajib. Contohnya adalah adat kebiasaan manusia memakan riba, perjanjian yang memaksa.

[27] Ibid.
[28] Ibid.

Menurut mayoritas ulama, ‘urf atau adat dinilai sebagai aturan yang memiliki kekuatan hukum. Imam Malik dalam penetapan hukumnya seringkali melihat pada adat atau kebiasaan masyarakat Madinah. Sementara Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya berbeda dalam menetapkan hukum tergantung pada adat mereka. Sedangkan Imam Syafi’I merubah beberapa ketentuan hukumnya yang telah ditetapkan di Mesir ketika ia berada di Baghdad dan ini dikenal dengan (Qoul Qadim dan Qoul Jadid).

4. Kedudukan ‘Urf dalam Hukum Islam

Ahmad Fahmi Abu Sunnah mengatakan bahwa *‘urf* terbentuk setelah melalui empat tahapan, yaitu: *al-mayl* (kecenderungan), *al-‘amal* (aksi), *al-taqlîd* (pembebekan), *al-tikrâr* (repetisi). Sebuah adat atau *’urf* terbentuk dari kecondongan sekelompok individu pada suatu aksi ataupun lafal tertentu karena beberapa faktor. Di antara faktor-faktornya adalah: *pertama*, tabiat dan pengaruh struktur sosial dan lingkungan, baik bersifat alamiah ataupun dogmatis, seperti dogma keagamaan, doktrin kepercayaan, mitos, dan sebagainya. *Kedua*, keinginan, dorongan hati dan “syahwat” suatu masyarakat atau komunitas tertentu. Ketiga, adanya momentum atau kesempatan yang tepat dalam satu dekade. Ini biasanya didorong oleh proses peleburan antara satu budaya dengan yang lainnya. Setelah salah satu atau ketiganya muncul, kemudian hal itu diikuti oleh individu-individu lainnya, dan

mereka melakukannya secara berulang-ulang, hingga menjadi sebuah kebiasaan yang diikuti oleh orang-orang di sekitarnya.[29]

Para Ulama sepakat bahwa tidak semua *'urf* bisa dijadikan sebagai dalil untuk menetapkan hukum Islam. *'Urf* dapat diterima sebagai salah satu landasan hukum jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (1) Tidak bertentangan dengan syariah; (2) Tidak menyebabkan kemafsadahan dan tidak menghilangkan kemaslahatan; (3) Telah berlaku umum dikalangan kaum muslim; 4) Tidak berlaku dalam ibadah mahdhoh; (5) 'Urf tersebut sudah memasyarakat saat akan ditetapkan sebagai salah satu patokan hukum.[30]

Sumber utama dalam hukum Islam adalah al-Qur'an, didalamnya menegaskan bahwa Nabi Muhammad diberi kewenangan untuk menjelaskan hukum-hukum yang ada dalam al-Qur'an dan dalam beberapa hal memberikan ketentuan hukum baru. Dengan demikian, Sunnah Rasul merupakan sumber kedua hukum Islam setelah al-Qur'an. Sunnah Rasul memberikan kesempatan kepada umat Islam untuk menemukan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak disebutkan dalam al-Qur'an atau Sunnah Rasul secara jelas dengan jalan ijtihad. Dengan demikian, ijtihad dapat dipandang sebagai sumber ketiga hukum Islam.

---

[29] Sunan Autad Sarjana dan Imam Kamaluddin Suratman, "*Konsep 'Urf dalam Penetapan Hukum Islam*", Vol 13 No 2 November 2017.

[30] Fitra Rizal, "Penerapan 'Urf sebagai Metode dan Sumber Hukum Ekonomi Islam", Vol 1 No 2 Juli 2019.

Hukum-hukum ijtihadiyah pada pokoknya bersumber kepada qiyas dan pertimbangan kepentingan dan kemaslahatan masyarakat. Di antara yang akan mendatangkan kebaikan dan memnuhi kepentingan masyarakat adalah mengukuhkan berlakunya ‘urf yang tidak bertentangan dengan nash al-Quran dan Sunnah Rasul.[31] Terdapat dalil yang bisa digunakan dalam praktek sewa menyewa dengan uang muka atau uang panjar yaitu di dalam *qaidah fiqhiyyah* sebagai berikut: العادة محكمة

Artinya: *“Adat kebiasaan itu dapat ditetapkan sebagai hukum”*[32]

Dari dalil *qaidah fiqhiyyah* tersebut dapat dipahami bahwa adat atau tradisi penerapan panjar/uang muka dalam sewa menyewa kamar kost memang bisa dijadikan dasar hukum apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan akibat pelaksaan dari sistem tersebut. Kebiasaan atau tradisi berarti menunjukkan bahwa masyarakat mau menerima praktek adanya uang muka dalam penyewaan kamar kost.

---

[31] Ibid.

[32] Duski Ibrahim, *Al-Qawa’id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, (Palembang: CV Amanah, 2019), h. 90.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai oleh peneliti adalah penelitian lapangan (field reseach) yaitu terjun langsung ke lapangan guna mengadakan penelitian pada obyek yang akan dibahas.[1] Menurut Kartini Kartono, penelitian lapangan *(field research)* merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas apa yang sedang terjadi pada saat di masyarakat.[2] Penelitian lapangan *(field research)* dilakukan dengan menggali informasi yang benar-benar dibutuhkan serta menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan, sehingga melalui penelitian lapangan ini diperoleh data langsung dari lapangan untuk dianalisis dan didapatkan suatu kesimpulan untuk menjawab permasalahan penelitian ini. Penelitian ini akan mengkaji tentang tradisi pembayaran uang muka pada penyewaan kamar kost yang berada di Iring Mulyo Kota Metro.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini yaitu metode deskriptif kualitatif. Dimana deskriptif itu sendiri merupakan penelitian yang bertujuan

---

[1] Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h. 96.

[2] Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: Mandar Maju, 1996), Cet. VII, h. 32.

mengggambarkan sifat-sifat individu, keadaan, untuk menentukan penyebaran suatu gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antar suatu gejala dalam masyarakat. [3] Sedangkan yang dimaksud kualitatif yaitu prosedur yang menghasilkan data deskriptif berupa kalimat yang tertulis dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.[4]

Berdasarkan kutipan diatas dapat dipahami bahwa peneliti berupaya menjelaskan dan mendeskripsikan dengan kata-kata maupun kalimat untuk memperoleh fakta yang ada tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kost di Kelurahan Iring Mulyo Kota Metro.

B. Sumber Data

Sumber data adalah orang, benda atau obyek yang dapat memberikan data, informasi dan relevan dengan apa yang dikaji oleh peneliti.[5] Dalam mendapatkan informasi peneliti menggunakan metode purposive sampling yaitu teknik pengambilan sampel dimana peneliti mengandalkan penelitiannya sendiri ketika memilih anggota populasi untuk berpartisipasi dalam penelitian. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 yaitu sebagai berikut:

---

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

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

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

1. Sumber data primer

Sumber data primer yaitu sumber data yang langsung di dapatkan oleh peneliti dari sumber pertamanya dan masih memerlukan analisis lebih lanjut.[6] Data ini diperoleh dengan cara wawancara langsung dengan pemilik kamar kost (Kasum, Meli, Solbiah, Untung Basuki) dan penyewa kamar kost (Ariza, Febri, Ida, Indah) di Kelurahan Iring Mulyo Kota Metro.

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang bersumber atau berasal dari bahan-bahan bacaan, seperti buku, jurnal, dan lain sebagainya yang mendukung data primer.[7] Untuk melihat konsep penerapannya perlu mengkaji kembali ke dalam teori-teori yang berkaitan, sehingga perlunya data sekunder yang gunanya sebagai pemandu. Beberapa buku yang ada relevansinya dengan penelitian ini yaitu seperti buku Fiqh Muamalah, Fiqh Muamalah Kontemporer, Akuntansi Syariah di Indonesia dan lain sebagainya yang mendukung teori pada penelitian ini.

C. Teknik Pengumpulan Data

Pada hakikatnya yang dimaksud penelitian yaitu mengumpulkan data yang sebenarnya secara objektif/real. Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini menggunakan beberapa teknik yang digunakan oleh peneliti antara lain sebagai berikut:

---

[6] Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 88.

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

1. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi antara 2 orang atau lebih yang melibatkan seseorang yang ingin mendapatkan informasi dari seseorang yang lain dengan mengajukan pertanyaan berdasarkan tujuan si peneliti.[8] Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi yang diperoleh dari data sebelumnya. Dalam metode penelitian kualitatif diperlukan suatu wawancara yang mendalam baik dalam situasi dengan beberapa tahapan yang dibutuhkan dalam pengumpulan data. Metode wawancara yang dilakukan peneliti yaitu wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur adalah teknik wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan yang sama kepada pemilik kost baik dengan menggunakan social media maupun secara langsung.[9] Teknik wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan yang sama kepada beberapa pemilik kost baik secara virtual maupun tidak.

2. Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang tertulis. Didalam menggunakan metode dokumentasi, peneliti mencari tahu benda-benda tertulis seperti dokumen sejarah desa, buku-buku,

---

[8] Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Posdakarya, 2008), h. 180.

[9] Imami Nur Rachmawati, *Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif: Wawancara*, Vol. 11 No. 1, Maret 2017.

data-data pribadi seperti bukti kwitansi pembayaran dan lain sebagainya.[10]

D. Teknik Analisis Data

Pada konsep penelitian, analisis data dapat dipahami sebagai kegiatan yang membahas dan memahami data guna menemukan makna, tafsiran, serta kesimpulan tertentu dari keseluruhan data yang didapat dalam penelitian.[11]

Analisis di dalam penelitian merupakan proses penelitian yang sangat penting, dimana dengan adanya analisis inilah data yang ada akan manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian untuk mecapai tujuan akhir penelitian. Oleh karena itu didalam menganalisis data sangat diperlukannya ketelitian serta kekritisan dari si peneliti. Data yang diperoleh baik data primer maupun sekuner kemudian dikumpulkan dan diolah agar ditarik kesimpulan, maka analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode deskriptif kualitatif.

Berdasarkan penjelasan di atas maka analisis data dapat dilakukan dengan menelaah seluruh data yang terkumpul dari berbagai sumber seperti wawancara, dokumentasi yang ditulis dalam catatan lapangan dan lain sebagainya, kemudian dideskriptifkan ke dalam suatu penjelasan berbentuk kalimat untuk membahas mengenai Tradisi Uang Muka Dalam

---

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

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

Penyewaan Kamar Kost Kelurahan Iring Mulyo menurut Hukum Ekonomi Syariah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang Kelurahan Iring Mulyo Kota Metro

Sejarah kelahiran Kota Metro bermula dengan dibangunnya kolonisasi dan dibentuk sebuah induk desa baru yang diberi nama Trimurjo. Sebelum tahun 1936, Trimurjo adalah bagian dari *Onder Distrik* Gunung Sugih yang merupakan bagian dari wilayah Marga Nuban. Kawasan ini adalah daerah lokal Lampung. Namun, pada tahun 1936 pemerintah colonial Belanda mengirimkan migran orang-orang jawa ke wilayah ini untuk mengurangi kepadatan penduduk di Pulau Jawa dan mengurangi kegiatan para aktivis kemerdekaan. Nama Metro memiliki beberapa versi, versi pertama nama Metro yang berasal dari kata "Meterm" dalam bahasa Belanda yang artinya "pusat" yang artinya ditengah-tengah antara Lampung Tengah dan Lampung Timur. Versi kedua, nama Metro berasal dari kata "Mitro" dalam bahasa Jawa yang berarti teman, mitra, kumpulan. Hal tersebut dilatarbelakangi dari kolonisasi yang datang dari berbagai daerah diluar wilayah Sumatera yang masuk ke daerah Lampung. Dari 2 versi tersebut yang paling relevan adalah Metro berasal dari bahasa Belanda, ini didukung kuat dengan

sejarah dan berdirinya landmark berupa menara yang dinamakan Menara Meterm yang berada di Taman Merdeka, Alun-Alun Kota Metro.[1]

Cikal bakal terbentuknya Kelurahan Iringmulyo adalah bermula dari pecahan transmigrasi dari Jawa yang dipimpin oleh Alm D. Gondo Wardoyo yang membuka lahan di Lampung Tengah itu menjadi 3 daerah permukiman baru, yaitu: 15 a Iringmulyo, 15 b Imopuro, dan 15 Polos Metro. Kemudian dengan kesepakatan yang diambil pada tahun 1938, maka diambil keputusan untuk menjadikan ketiga bedeng itu menjadi satu kampong yang dinamakan kampong Metro. Dengan di tetapkannya UU No 5 Tahun 1979 tentang Pemeritahan Desa maka pada tanggal 18 Agustus 1982 Kampung Metro ditingkatkan menjadi Kelurahan Metro. Berdasarkan Perda Kota Metro No 25 Tahun 2000 tersebut maka Iringmulyo resmi menjadi kelurahan yang secara geografis masuk ke dalam kecamatan Metro Timur.[2]

Kelurahan Iringmulyo terletak di dataran rendah dan memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

a. Sebelah Utara : Kelurahan Yosorejo dan Kelurahan Yosodadi
b. Sebelah Selatan : Kelurahan Tejo Agung dan Kelurahan Mulyojati
c. Sebelah Timur : Banjar Rejo Batanghari Lampung Timur dan Kelurahan Yosodadi
d. Sebelah Barat : Kelurahan Metro

[1] https://alviemetrodocument.blogspot.com
[2] Monografi Kelurahan Iringmulyo Kota Metro

Kelurahan Iringmulyo terdiri dari 18 RW dan 42 RT, dengan jumlah penduduk sejumlah 13.181 jiwa. Jumlah laki-laki 6.605 jiwa dan jumlah perempuan 6.576 jiwa yang terdiri dari 3.903 KK. Luas wilayah kelurahan Iringmulyo Kecamatan Metro Timur adalah 221 Ha. Mayoritas masyarakat Iringmulyo menganut agama Islam seperti yang tertera pada table dibawah ini:

Table 1

Jumlah Penganut Agama di Kelurahan Iringmulyo

No	Agama	L	P	Jumlah
a.	Islam	6.079	6.007	12.086
b.	Kristen	208	232	440
c.	Katholik	93	88	181
d.	Hindu	43	28	71
e.	Budha	181	221	402
	Jumlah			13.181

Sumber: Monografi Kelurahan Iringmulyo Kota Metro

Selain menganut berbagai agama, masyarakat Iringmulyo juga memiliki suku bangsa yang beragam seperti pada table berikut:

Table 2

Jumlah Suku Bangsa di kelurahan Iringmulyo

No	Suku Bangsa	L	P	Jumlah
1.	Lampung	1.785	1.965	3.750
2.	Jawa	3.981	3.690	7.671
3.	Sunda	233	240	473

4.	Palembang	140	201	344
5.	Padang	348	361	709
6.	Bali	122	127	249
7.	Tapanuli	251	257	508
8.	Lain-lain			

Sumber: Monografi Kelurahan Iringmulyo Kota Metro

Table 3
Mata Pencaharian Pokok

No	Mata Pencaharian	L	P	Jumlah
a.	Pegawai/Karyawan			
	1.) PNS	365	261	726
	2.) TNI/Polri	69	5	74
	3.) Karyawan (Swasta/BUMN/BUMD)	565	283	848
b.	Wiraswasta/Pedagang	1.073	381	1.454
c.	Tani	111	18	129
d.	Pertukangan	44	-	44
e.	Buruh	1.167	153	1.620
f.	Pensiunan	125	45	170
g.	Industry Kecil	7	4	11
h.	Sector Informal	230	160	390
i.	Jasa	24	21	45
	Jumlah			

Sumber: Monografi Kelurahan Iringmulyo Kota Metro

Berdasarkan tabel diatas dapat dinyatakan bahwa Kelurahan Iringmulyo sebagian bekerja sebagai wiraswasta/pedagang dan buruh. Selain itu, menurut Bapak Selamet selaku Lurah yang mengatakan bahwa masyarakat Kelurahan Iringmulyo memanfaatkan perkarangan atau lahan mereka yang ksong untuk dijadikan sebagai asrama atau kost-kostan. Ada juga yang memanfaatkan kamar yang tidak terpakai dan rumah kosong untuk dikontrakkan sebagai usaha sampingan yang menambah penghasilan mereka.[3]

B. Tradisi Uang Muka Dalam Menyewa Kamar Kost Di Iring Mulyo Kota Metro

Praktek sewa menyewa dengan menggunakan uang muka maupun tidak merupakan hal yang sudah biasa dilakukan di Kelurahan Iringmulyo. Dapat diketahui bahwa Kelurahan Iringmulyo berada disebelah timur yang berbatasan dengan Banjarrejo Kecamatan Batanghari. Kelurahan Iringmulyo merupakan daerah yang padat penduduk dengan bberapa sekolahan, tempat belanja serta beberapa perguruan tinggi negeri/swasta salah satunya yaitu IAIN Metro. Tentu saja ini akan dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar untuk menyewakan kamar kost-kostan sebagai tempat tinggal sementara. Penyewaan kamar kost-kostan dapat dilakukan dengan jangka waktu satu semester maupun satu tahun. Begitu juga dengan pembayaran DP atau uang muka dilakukan di awal pembayaran. Dalam hal ini, uang muka atau panjar merupakan suatu hal yang sudah menjadi

[3] Wawancara dengan Bapak Selamet selaku Lurah Kelurahan Iringmulyo pada tanggal 07 Oktober 2021

tradisi ketika ingin menyewa kamar kost sebagai tanda jadi atau pengikat antara penyewa dengan pemilik kost. Didalam penyewaan kamar kost para pihak menggunakan akad dengan lafal yang sederhana yang dapat dipahami kedua belah pihak. Bahasa yang sering digunakan mereka untuk akad adalah bahasa Indonesia.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan dengan pemilik kost yang ada di kelurahan Iringmulyo sperti apa yang diungkapkan oleh Bapak Kasum[4] menggunakan perjanjian yang diungkapkan secara lisan dengan menggunakan bahasa Indonesia, begitu juga dengan Ibu Meli[5] dan Ibu Solbiah[6] mengatakan bahwa mereka menggunakan bahasa Indonesia ketika melakukan akad/perjanjian, hal ini mereka lakukan karena bahasa Indonesia adalah bahasa yang umum sehingga mudah untuk dipahami dan dimengerti.

Berbeda dengan Bapak Untung Basuki[7] yang menggunakan bahasa Indonesia ketika akad apabila penyewa berasal dari suku yang berbeda dengan beliau, namun ketika si penyewa bersuku Jawa maka beliau akan menggunakan bahasa Jawa. Hal ini dilakukan karena agar kedua belah pihak paham dan mengerti apa yang dikomunikasikan.

Masyarakat Iringmulyo sebagian besar menggunakan uang muka dalam penyewaan kamar kost. Tujuan penerapan uang muka ini untuk bukti kesungguhan si penyewa untuk menyewa kamar kost. Selain itu,

[4] Wawancara dengan Kasum tanggal 25 Oktober 2021, pukul 10:50
[5] Wawancara dengan Meli tanggal 25 Oktober 2021, pukul 14:30
[6] Wawancara dengan Solbiah tanggal 25 Oktober 2021. Pukul 15:00
[7] Wawancara dengan Untung Basuki tanggal 25 Oktober 2021, pukul 13:30

adanya uang muka atau DP dimaksudkan sebagai pengikat antara pengikat antara penyewa dngan pemilik kost-kostan.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah saya lakukan seperti yang diungkapkan Bapak Kasum[8] bahwa penyewaan kamar kost berjangka waktu pertahun, harga sewa perkamar Rp 3.000.000,- dengan membayar uang muka sebesar Rp 1.500.000. Fasilitas yang didapat yaitu tempat tidur, lemari dan kamar mandi di dalam kamar, namun untuk listrik ditanggung si penyewa.

Menurut Ibu Meli[9] selaku pemilik kost mengatakan bahwa si penyewa kamar kost bisa berjangka waktu bulanan maupun tahunan, harga sewa kamar kost jika perbulan sebesar Rp 750.000 dan Rp 7.500.000 pertahun. Uang muka juga dilakukan oleh Ibu Meli dengan membayar setengah harga dari harga sewa. Fasilitas yang didapat yaitu tempat tidur, kamar mandi didalam kamar, dan kamar mandi di luar kamar yang digunakan bersama.

Menurut Ibu Solbiah[10], beliau menyewakan kamar kost seharga Rp 5.000.000,- pertahun sudah termasuk biaya listrik. Beliau meminta uang muka sebesar Rp 500.000. Fasilitas yang didapat kasur, lemari, meja, kursi, TV serta kamar mandi untuk keperluan bersama.

Menurut Bapak Untung Basuki[11] pemilik kost, beliau mengontrakkan seharga Rp 12.000.000,- pertahun. Beliau tidak meminta

[8] Wawancara dengan Kasum tanggal 25 Oktober 2021
[9] Wawancara dengan Meli tanggal 25 Oktober 2021
[10] Wawancara dengan Solbiah tanggal 25 Oktober 2021
[11] Wawancara dengan Untung Basuki tanggal 25 Oktober 2021

uang muka, dengan fasilitas yang didapat yaitu kasur, meja, kursi serta kamar mandi untuk keperluan bersama.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dipahami bahwa mayoritas pemilik kamar kost di Kelurahan Iringmulyo menerapkan sewa menyewa kamar kost dengan sistem tahunan. Uang muka yang diminta beragam dan ada yang termasuk biaya listrik namun ada juga yang tidak. Adapun dengan fasilitas umumnya yaitu, tempat tidur, lemari dan kamar mandi.

Terkait pendapat penyewa mengenai penerapan uang muka dalam transaksi sewa menyewa kamar kos, Febri[12] selaku penyewa kamar kos, ia sangat setuju dengan adanya penerapan uang muka. Baginya di zaman yang modern ini jaminan sangat dibutuhkan. Ariza[13] 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. Begitu pula dengan Ida[14] 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.

Sedangkan selaku penyewa kamar Indah[15] merasa kurang setuju dengan adanya uang muka. Menurutnya apabila tidak jadi menyewa uang

[12] Wawancara dengan Febri tanggal 24 Oktober 2021, selaku penyewa kamar kost
[13] Wawancara dengan Ariza tanggal 24 Oktober 2021, selaku penyewa kamar kost
[14] Wawancara dengan Ida tanggal 27 Oktober 2021, selaku penyewa kamar kost
[15] Wawancara dengan Indah tanggal 28 Oktober 2021, selaku penyewa kamar kost

akan hangus. Namun, ia tetap membayar uang muka. Karena khawatir tidak mendapat kamar kost. Ratna[16] selaku penyewa kamar kost 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.

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 kost tidak ditawarkan kepada orang lain. Sedangkan bagi penyewa yang tidak setuju dengan penerapan uang muka penyewaan kamar kost di karenakan memberatkan penyewa selain itu uang muka hangus.

Tradisi adanya uang muka ini sudah diterapkan sejak lama, bukan hanya ada di Kelurahan Iringmulyo namun dii berbagai daerah juga menggunakan uang muka untuk dijadikan sebagai tanda jadi atas penyewaan kamar kost. Tradisi atau ‘Urf merupakan sesuatu yang telah diketahui oleh orang banyak dan dikerjakan oleh mereka, baik dari perkataan atau perbuatan atau sesuatu yang ditinggalkan. Hal ini juga dinamakan adat.[17]

Penerapan uang muka yang terjadi di Kelurahan Iringmulyo dilakukan dengan cara yang berbeda. Seperti yang dilakukan oleh Bapak Kasum, Ibu Meli dan Ibu Solbiah, mereka menerapkan uang muka tidak

[16] Wawancara dengan Ratna tanggal 28 Oktober 2021, selaku penyewa kamar kost
[17] ASAS. Vol: 7. No 1, Januari 2015

hangus apabila tidak jadi menyewa kamar kos, artinya pemilik kost akan mengembalikan 100% uang muka kepada si penyewa dengan alasan iba. Namun, berbeda dengan Bapak Untung Basuki ia memilih untuk tidak menggunakan uang muka karena itu akan memberatkan si penyewa kamar kost.

Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara berikut: menurut Bapak Kasum, Ibu Meli dan Ibu Solbiah mempunyai pendapat yang sama mengenai status uang muka apabila terjadi pembatalan, mereka mengatakan bahwa "Apabila terjadi pembatalan dari si penyewa karena mendapatkan tempat kost yang dekat dari apa yang mereka tuju atau dengan alasan yang lain maka uang muka yang sudah dibayarkan di awal pembayaran akan dikembalikan 100% kepada si penyewa. Begitu juga sebaliknya, jika dari saya atau pemilik kost yang membatalkan karena ada perbaikan kamar atau yang lainnya maka uang muka tersebut akan tetap dikembalikan 100% kepada si penyewa."[18] Namun berbeda dengan bapak Untung Basuki yang berpendapat tentang pembatalan sewa, beliau mengatakan bahwa "Jika ada pembatalan dari si penyewa maka akan dikembalikan setengah atau 50% dari uang muka yang sudah dibyarkan, namun jika pembatalan dilakukan dri pihak pemilik kost maka akan dikembalikan 100% ke penyewa. Namun saya tidak memberlakukan uang muka karena yang saya sewakan yaitu rumah dengan harga yang tinggi,

[18] Wawancara dengan Kasum, Meli, dan Solbiah selaku pemilik kamar kost, tanggal 25 Oktober 2021

menurut saya jika saya memakai uang muka sebagai tanda jadi itu akan memberatkan si penyewa."[19]

C. Analisis Tradisi Uang Muka Dalam Menyewa Kamar Kost Di Iring Mulyo Kota Metro

Dalam menanggapi permasalahan yang sudah dijelaskan di sub bab sebelumnya, mengenai uang muka di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hal ini diatur dalam Pasal 264:[20]

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.

Selain diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatas, terdapat juga dalil yang bisa digunakan dalam praktek sewa menyewa dengan uang muka atau uang panjar yaitu di dalam *qaidah fiqhiyyah* sebagai berikut: العادة محكمة

Artinya: *"Adat kebiasaan itu dapat ditetapkan sebagai hukum"*[21]

---

[19] Wawancara dengan Untung Basuki selaku pemilik kost, tanggal 25 Oktober 2021.
[20] Tim Redaksi Fokusmedia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 63.

Dari dalil *qaidah fiqhiyyah* tersebut dapat dipahami bahwa adat atau tradisi penerapan panjar/uang muka dalam sewa menyewa kamar kost memang bisa dijadikan dasar hukum apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan akibat pelaksaan dari sistem tersebut. Kebiasaan atau tradisi berarti menunjukkan bahwa masyarakat mau menerima praktek adanya uang muka dalam penyewaan kamar kost. Pelaksaaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kost sudah terjadi bertahun-tahun di Kelurahan Iringmulyo dan masyarakat sudah terbiasa adanya uang muka dalam menyewakan kamar kost.

Selain itu, menurut Kitab Undang-Undang Perdata pasal 1464 dinyatakan bahwa :

"Jika pembelian dilakukan denga memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya."[22]

Berdasarkan pasal tersebut dapat dipahami bahwa apabila konsumen telah membayar uang panjar dan konsumen membatalkan secara sepihak untuk mengambil barang tersebut dan meminta untuk dikembalikan panjar yang telah dibayar maka penjual berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar tersebut karena jual beli merupakan

---

[21] Duski Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, (Palembang: CV Amanah, 2019), h. 90.
[22] Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Perdata

perjanjian yang dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan bersama dalam mengenai harga dan barangnya.

Menurut jumhur ulama hukum uang muka (‘urbun) adalah dilarang dan tidak sah. Menurut ulama Hanafi, jual beli ‘urbun hukumnya hanya fasid (cacat terjadi pada harga). Sedangkan ulama selain Mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli ‘urbun. Namun menurut Wahbah Al-Zuhaili, jual beli dengan uang muka itu sah dan halal dilakukan berdasarkan ‘urf (tradisi yang berkembang). Dari perbedaan pendapat ulama diatas, maka dapat disimpulkan bahwa uang muka hukum nya haram apabila tidak ada kejelasan ketika pelaksanaan akad mengenai uang muka, maka penerapan uang muka hukumnya boleh berdasarkan tradisi yang berlaku.[23]

Berdasarkan atas dasar hukum diatas dapat diketahui bahwa tradisi penerapan uang muka memang boleh dilakukan karena memang sudah menjadi kebiasaan atau tradisi dalam penyewaan kamar kost yang dijadikan tanda jadi atas penyewaan tersebut. Namun dalam Pasal 264 yang ada di Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di atas maka tradisi penerapan uang muka di Kelurahan Iringmulyo Kota Metro boleh menurut point ke3 pada ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Seperti yang telah dilakukan oleh pihak pemilik yaitu Bapak Kasum, Ibu

[23] Salman Alfazri dan Parman Komarudin, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin).” Universitas Islam Kalimantan.

Meli dan Ibu Solbiah, bahwa uang muka yang sudah dibayarkan akan dikembalikan 100%.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah peneliti jelaskan di bab sebelumnya, maka peneliti menarik kesimpulan bahwa tradisi pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos yang terjadi di Kelurahan Iringmulyo 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, sedangkan jika terjadi pembatalan maka uang muka tersebut akan dikembalikan.

Tradisi pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kost di Kelurahan Iringmulyo hukumnya sah atau diperbolehkan karena sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah point ke 3 dan tidak mengambil hak orang lain.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang peneliti uraikan di atas maka saran yang dapat peneliti sampaikan adalah selaku pemilik kamar kostan diharapkan mempelajari kembali tentang penerapan uang muka agar sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Bagi penyewa kamar kost

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

DAFTAR PUSTAKA

Amalia, Laili Nur. *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Loundry* (Studi Kasus di Desa Kadungrejo Kecamatan Muncar dalam STAIDU Banyuwangi). Vol. 5 No. 2/2015.

Amiruddin & Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta.

Ash-Sahwi, Shalah & Abdullah Muslih. 2004. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq.

Dahlan, Abdul Azis. 2006. *Ensiklopedia Hukum Islam 2 FIK-IMA*. Jakarta: PT Interna.

Dewan Syariah Nasional MUI. 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga.

Fathoni, Abrurrahmat. 2006. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT Rineka Cipta.

Hermina, Lusi & Emilda Kusmaningrum. *Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos-Kosan*. Vol. 2 No. 1/2010.

Hidayat, Enang. 2015. *Fiqih Jual Beli*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Ibrahim. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Kartono, Kartini. 1996. *Pengantar Metodologi Riset Sosial Cet VII*. Bandung: Mandar Maju.

Kountor, Rony. 2005. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.

Lubis, Suhrawardi K. & Farid Wajdi. 2012. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.

Mulyana, Deddy. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Posdakarya.

Muslich, Ahmad Wardi. 2017. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.

Muslim, Sarip. 2015. *Akuntansi Keuangan Syariah Teori dan Praktik*. Bandung: PT Pustaka Setia.

Mustofa, Imam. 2014. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung.

Nurhidayati, Sri & Wasilah. 2014. *Akuntansi Syariah di Indonesia Edisi 3*. Jakarta: Salemba Empat.

Rachmat, Syafe'i. 2001. *Fiqh Muamalah Cet 1*. Bandung: Pustaka Setia.

Rachmawati, Imami Nur. *Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif: Wawancara*. Vo. 11 No. 1/2017.

Roziqin, Musdar. Tradisi Salah Simalah Di Desa Teluk Pulai Luar Kabupaten Labuhan Ratu Utara (Menurut Perspektif 'Urf). Skripsi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Subagyo, Joko. 2006. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.

Suhendi, Hendi. 2013. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Tim Redaksi Fokusmedia, 2018. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Bandung: Fokusmedia.

Wulandari, Minarti dkk. *Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara.*

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

Zuriah, Nurul. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan.* Jakarta: PT Bumi Aksara.

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

Nomor : 1235/In.28.1/J/TL.00/06/2021
Lampiran : -
Perihal : **IZIN *PRA-SURVEY***

Kepada Yth.,
KEPALA DESA KELURAHAN WAY HALIM KECAMATAN KEDATON KOTA BANDAR
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka penyelesaian Tugas Akhir/Skripsi, mohon kiranya Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa kami:

Nama	: **ARIF RACHMAN HAKIM**
NPM	: 1702090065
Semester	: 8 (Delapan)
Fakultas	: Syariah
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syari`ah
Judul	: STATUS HUKUM ISLAM PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST (STUDI KASUS DI KELURAHAN WAY HALIM KECAMATAN KEDATON KOTA BANDAR LAMPUNG)

untuk melakukan *pra-survey* di KELURAHAN WAY HALIM KECAMATAN KEDATON KOTA BANDAR.

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Bapak/Ibu untuk terselenggaranya *pra-survey* tersebut, atas fasilitas dan bantuan serta kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 09 Juni 2021
Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)

Muhamad Nasrudin, M.H
NIP 198608192018011001

Dipindai dengan CamScanner

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

Nomor : B-2211/In.28/D.1/TL.00/09/2021
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA DESA KELURAHAN
IRINGMULYO KOTA METRO
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-2210/In.28/D.1/TL.01/09/2021, tanggal 29 September 2021 atas nama saudara:

Nama	: **ARIF RACHMAN HAKIM**
NPM	: 1702090065
Semester	: 9 (Sembilan)
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syari`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di KELURAHAN IRINGMULYO KOTA METRO, dalam rangka meyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TRADISI PEMBAYARAN UANG MUKA PADA PENYEWAAN KAMAR KOS MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI KELURAHAN IRINGMULYO KOTA METRO)".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 29 September 2021
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,

Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002

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

SURAT TUGAS

Nomor: B-2210/In.28/D.1/TL.01/09/2021

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syari`ah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama	:	**ARIF RACHMAN HAKIM**
NPM	:	1702090065
Semester	:	9 (Sembilan)
Jurusan	:	Hukum Ekonomi Syari`ah

Untuk :

1. Mengadakan observasi/survey di KELURAHAN IRINGMULYO KOTA METRO, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka meyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TRADISI PEMBAYARAN UANG MUKA PADA PENYEWAAN KAMAR KOS MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI KELURAHAN IRINGMULYO KOTA METRO)".
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 : 29 September 2021

Mengetahui,
Pejabat Setempat

PEMERINTAH KOTA METRO KELURAHAN IRING MULYO KECAMATAN METRO TIMUR

KELURAHAN IRINGMULYO,

SELAMAT S.IP
NIP. 19710411 199402 1 002

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan,

Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN

IAIN METRO

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1424/In.28/S/U.1/OT.01/12/2021

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

Nama	: Arif Rachman Hakim
NPM	: 1702090065
Fakultas / Jurusan	: Syari'ah/ Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2021 / 2022 dengan nomor anggota 1702090065

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 15 Desember 2021
Kepala Perpustakaan

Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H.
NIP.19750505 200112 1 002

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

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (*SIMILARITY CHECK*)
No.B-2914/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/12/2021

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: ARIF RACHMAN HAKIM
NPM	: 1702090065
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen	: Skripsi
Pembimbing	: 1. Drs. Tarmizi, M.Ag. 2. Wahyu Setiawan, M.Ag.
Judul	: TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI IRING MULYO KOTA METRO)

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil presentase kesamaan :**17%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 16 Desember 2021
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah,

Muhamad Nasrudin, M.H.
NIP. 19860619 201801 1 001

OUTLINE

TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Kelurahan Iring Mulyo Kota Metro)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN NOTA DINAS

HALAMAN PERSTUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

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 *(Ijarah)*
2. Dasar Hukum *Ijarah*
3. Rukun dan Syarat *Ijarah*
4. Macam-Macam *Ijarah*
5. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijarah*

B. Uang Muka

1. Pengertian Uang Muka
2. Dasar Hukum Uang Muka
3. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah tentang Uang Muka

C. *'Urf*

1. Pengertian *'Urf*
2. Dasar Hukum *'Urf*
3. Macam-Macam *'Urf*
4. Kedudukan *'Urf* dalam Hukum Islam

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

B. Sumber Data

C. Teknik Pengumpulan Data

D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Kelurahan Iring Mulyo Kota Metro

B. Pendapat Masyarakat tentang Tradisi Pembayaran Uang Muka

C. Tradisi Pembayaran Uang Muka dalam menyewa kamar kost menurut Hukum Ekonomi Syariah

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

Lampiran-Lampiran

Metro, 24 Agustus 2021

Peneliti

Arif Rachman Hakim

NPM. 1702090065

Menyetujui,

Pembimbing 1	Pembimbing 2
Drs. Tarmizi, M.Ag	**Wahyu Setiawan, M.Ag**
NIP. 196012171990030002	**NIP. 198005162005011008**

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Kelurahan Iring Mulyo Kota Metro)

A. Wawancara dengan pihak pemilik kost

1. Bagaimana sistem pembayaran di kost bapak/ibu?
2. Bagaimana bentuk perjanjian di kost bapak/ibu?
3. Apakah ada bukti pembayaran yang diterima oleh pihak penyewa?

B. Wawancara dengan pihak penyewa kost (responden)

1. Bagaimana sistem pembayaran sewa kost anda?
2. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa kost trsebut?
3. Apakah ada bukti pembayaran uang sewa yang diterima oleh anda? dan berupa apa bukti pembayarannya?

C. Wawancara dengan Kepala Kelurahan Iring Mulyo

1. Bagaimana gambaran umum kelurahan Iring Mulyo Kota Metro? (Gambaran umum nya seperti sejarah berdirinya kelurahan Iring Mulyo, letak geografisnya, berapa jumlah penduduknya, berapa jumlah laki-laki dan perempuan)
2. Bagaimana pendapat anda tentang tradisi pembayaran uang muka pada penyewaan kamar kost?

Metro, 24 Agustus 2021
Peneliti

Arif Rachman Hakim

NPM. 1702090065

Menyetujui,

Pembimbing 1	Pembimbing 2
Drs. Tarmizi, M.Ag	**Wahyu Setiawan, M.Ag**
NIP. 196012171990030002	**NIP. 198005162005011008**

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Faksimile (0725) 47296, Website: www.metrouniv.ac.id/ -mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESY
Semester/TA : IX/2021

No	Hari/Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Jum'at, 12 November 2021	Judul jangan disingkat HESY Kirim bab I-III juga. Data pada sub B. jangan pandangan masyarakat, tapi langsung tradisi uang muka..... Lihat di footnote Ada 'Kepala Desa Kelurahan...' namanya kelurahan, ya Lurah bukan kepala desa. Data tentang status uang muka pada pembatalan sewa harus lebih dilengkapi, baik dari penyewa maupun pemilik. Begitu juga bagaimana jika pembatalan dari pihak penyewa atau dari pemilik. Pada sub C. Jangan hanya dari KHES, tapi juga dari sudut pandang fiqh mu'amalah.	
2.	Rabu, 24.11.202	ACC Bab IV-V. Lanjutkan bimbingan dengan Pembimbing 1	

Pembimbing II

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARI'AH
Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725)41507, Faksimili (0725) 47296, Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESY
Semester/TA : VIII/2021

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	TandaTangan
	Kamis, 8 April 2021		- Perbaiki LBM tentang sistematika berpikir sesuai dengan catatan. - Lihat buku pedoman khususnya penulisan footnote. - Semua penggunaan harus disertai sumber. - Perkaya literatur pada kerangka teori.	

Dosen Pembimbing II,

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP : 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; e-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESy
Semester/TA : VIII/2021

No	Hari/ Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	TandaTangan
	Selasa, 4 Mei 2021	- Jenis dan sifat penelitian tidak hanya menguraikan teori, tetapi lebih penting tataran praktis penggunaan metode pada penelitian yg dilakukan. - Jelaskan teknik penentuan informan penelitian pada sumber data, apakah dengan purposive atau metode lainnya. - Jelaskan teknik wawancara yg digunakan peneliti (tertutup/terstruktur, atau terbuka, atau semi terstruktur).	

Dosen Pembimbing

Wahyu Setyawan, M.Ag
NIP. 19800516 200501 1 008

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725)41507, Faksimili (0725)47296, Website: www.metrouniv.ac.id, email: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESY
Semester/TA : VIII/2021

No	Hari/ Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	TandaTangan
	Selasa, 8 Juni '21	- acc proposal	

Pembimbing Skripsi

Wahyu Setiawan, M.Ag
NIP. 198005162005011008

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM.1702090065

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id/E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESY
Semester/TA : VIII/2021

No	Hari/ Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	TandaTangan
	Kamis/10-06-21.	Acc dipersiapkan utk - diseminarkan	

Pembimbing 1

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 196012171990030002

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id/E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESY
Semester/TA : IX/2021

No	Hari/ Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	TandaTangan
1	Selasa / 28-09-2021	LBM = Digambarkan bagaimana sehorusnya teori yang muka dlm Hukum ekonomi Syari'ah dan bagaimana pada fenomena yg di temukan dilapangan (survey) - Pertanyaan penelitian diubah sesuai petunjuk (cerita yg ada)	
2	Selasa / 05-10-2021	- Tujuan ~~dibuat sub bersendiri~~ sesuai ~~dgn isi~~ dg pertanyaan penelitian : utk mengetahui bagaimana .... , bukan mengapa Penelitian relevan : tunjukkan penelitian yg mirip, lalu di cari persamaan dan perbedaannya dari masalah, subjek penelitian dan hasilnya. Bab II = kutipan yg diberi - tanda nya	
3	Kamis / 07-10-2021		

Pembimbing Skripsi

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 196012171990030002

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507, Faksimili (0725) 47296, Website: www.metrouniv.ac.idE-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Arif Rachman Hakim
NPM : 1702090065

Fakultas/Jurusan : Syariah/HESY
Semester/TA : IX/2021

No	Hari/ Tanggal	Hal Yang Dibicarakan	TandaTangan
4	Kamis/ 14.10.2021	Hadis dan ayat dicari dari kitab asliny, jangan dari kitab Fiqih! - Perbedaan pendapat ulama - harus kamu pilih mana yg kamu setuju. - penulisan hal 14. sama ke dy yg diatas	
5	Kamis/ 21.10.2021	- Pelajari lagi = satu ide pokok diberi post note.. Setiap kutipan diberi pendapat! - Sumber data yg primer, sebut siapa-siapa pengaruh ke w.g.	
6.	Selasa/ 26.10.2021	Teknik pengumpulan data 10 urutan cara: sebut ke siapa, apa, bagi-Dokumentasi = apa yg dicari di bagnya	

Pembimbing Skripsi

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 196012171990030002

Mahasiswa Ybs,

Arif Rachman Hakim
NPM. 1702090065

MUNAQOSYAH

Nama	:	ARIF RACHMAN HAKIM
NPM	:	1702090065
Jurusan	:	Hukum Ekonomi Syariah
Waktu	:	Selasa, 28 Desember 2021, 08.00-10.00 WIB
Tempat	:	Online
Judul	:	TRADISI UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOST MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI IRING MULYO KOTA METRO)

Tim Penguji

Ketua Sidang : Drs. Tarmizi, M.Ag

Penguji 1 : Isa Ansori, S.Ag, SS, MHI.

Penguji 2 : Wahyu Setiawan, M.Ag

Sekretaris : Hud Leo Perkasa Maki, MHI

penguji 1.

* Dasar Hukum di lebih dicantumkan.
* Jangan gunakan kata akan melihat
* Tulis peristiwa yang terjadi pembatalan Uang Muka.
* Ditulis klo tidak ada dokumen.
* Kesimpulan ditegaskan Apa hasilnya.

penguji 2.

* Teori Urf. dimasukkan. Jadwal kebaruan. kb.
* Gunakan teori dan pendahuluan yang kuat.

Ketua

Yayan Ahmadsyah A.n. Hip. dinyatakan lulus dgn catatan perbaikan 60 hari maksimal. terhitung hari ini

Metro, Selasa, 28 Desember 2021
Ketua Sidang,

Drs. Tarmizi, M.Ag

DOKUMENTASI

Wawancara dengan Bapak Untung Basuki

Wawancara dengan Ibu Meli

Wawancara dengan Ibu Solbiah

Dokumentasi Sidang Munaqosah

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Peneliti bernama Arif Rachman Hakim, lahir pada tanggal 06 April 1996 di Pungguk Lama dari pasangan Bapak Vadri Ahmad dan Ibu Ruswati Yusuf. Peneliti merupakan anak kedua dari dua bersaudara.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SD N 1 Pungguk Lama yang lulus pada tahun 2011, kemudian melanjutkan di SMP N 1 Abung Timur yang lulus pada tahun 2014, kemudian melanjutkan di SMA N 1 Abung Timur yang lulus pada tahun 2017. Selanjutnya peneliti melanjutkan pendidikan di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro (IAIN) Metro Lampung dimulai pada tahun ajaran 2017/2018.