

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

**(Studi Kasus di Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru,  
Kota Malang)**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**FAIZAH NURHAYATI  
NIM 09220050**



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

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

**(Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru,  
Kota Malang)**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**FAIZAH NURHAYATI  
NIM 09220050**



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

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah swt,

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

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

**(Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru,  
Kota Malang)**

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

Malang, 5 Februari 2014  
Penulis,

Faizah Nurhayati  
NIM 09220050

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

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

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

**(Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru,  
Kota Malang)**

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

Mengetahui  
Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syariah,

Malang, 5 Februari 2014  
Dosen Pembimbing,

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

Dr. H. Fadil Sj., M.Ag.  
NIP 196512311992031046



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

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

JalanGajayana 50 Malang 65144 telepon(0341)559339 Fax. 559339  
Website:<http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: [Syariah@uin-malang.ac.id](mailto:Syariah@uin-malang.ac.id)

---

**BUKTI KONSULTASI SKRIPSI**

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

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

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

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

## **PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan penguji skripsi saudari Faizah Nurhayati, NIM 09220050, mahasiswi Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

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

**(Studi Kasus di Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru,  
Kota Malang)**

Telah menyatakan lulus dengan nilai

Dewan Penguji:

1. Dr. Hj Mufidah, CH, M.Ag. ( \_\_\_\_\_ )  
NIP 196009101989032001 Ketua
  
2. Dr. H. Fadil Sj., M.Ag. ( \_\_\_\_\_ )  
NIP 196910241992031046 Sekretaris
  
3. Dr. Noer Yasin, M. HI. ( \_\_\_\_\_ )  
NIP 196111182000031001 Penguji Utama

Malang, 21 Februari 2014  
Dekan,

Dr. H. Roibin, M.H.I.  
NIP 1968121819999031002

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب  
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar."*<sup>1</sup>

(Q.S. Al-Baqarah: 282)

---

<sup>1</sup> QS. al-Baqarah [2]: 282

## PERSEMBAHAN

*Atas rasa syukur dan ketulusan hati yang paling dalam,  
karya ini ku persembahkan kepada...*

*Ayahanda Abdul Wachid dan Ibunda Endah Musri'in yang setulus hati menyayangiku. Perjuangan kalian menyadarkanku untuk terus maju tiada menyerah. Do'a dan restu kalianlah yang membuat Rabb membukakan jalan untuk memperoleh kemudahan bagiku. Terima kasih Ayah, terima kasih Ibu atas semua pengorbananmu... Terima kasih atas semua yang kalian berikan, sampai kapan pun aku tidak akan bisa membalasnya...*

*Guru-guruku yang telah mencurahkan doa dan memberikan ilmunya dengan penuh kesabaran dan ketelatenan. Bapak Fadil yang dengan sabar membimbing dalam penulisan karya ini dari awal hingga akhir, terima kasih telah memberikan semangat dan motivasi kepadaku...*

*Kakakku Yudri dan kedua adikku Hida dan Rugayah yang selalu mau mendengarkan keluhanku, menasehatiku, dan selalu memberi dukungan kepadaku, terima kasih atas kasih sayang dan kepedulian kalian kepadaku... Keluarga besar H. Basuni dan keluarga besar Karyo Saiban yang telah memberikan dukungan dan semangat...*

*Orang yang ku sayang dan menyayangiku M. Fahmy Firdauzie, terima kasih telah mengisi hati ini... Terima kasih banyak atas semua dukunganmu, motivasimu, perhatianmu, teguran-teguranmu, kritik-kritik dan selalu memberi solusi-solusi yang sangat bermanfaat bagiku...*

*Almarhumah Nely Hidayati sahabat terbaikku... Sahabat yang selalu ada untukku ketika ku sedih maupun senang. Sahabat yang selalu mendukung dan mengingatkanku ketika aku melakukan kesalahan, sahabat yang mengajarku akan hal-hal yang positif... Terima kasih kau telah jadi sahabat sekaligus guru bagiku...*

*Teman terdekatku Suryanata, yang selalu membantuku, mendengar keluhanku dan menasehatiku. Untuk Selvi dan Qonita terima kasih atas dukungan dan bantuan yang kalian berikan...*

*Teman-teman HBS maupun AS angkatan 2009... Teman PKPBA kelas D6... Teman mahad ABA kamar 33... Teman LPM di Gandusari Blitar... Teman PKLI di PA Blitar... Teman-teman yang menemaniku selama menempuh perkuliahan... Kebersamaan dan kenang-kenangan yang tak terlupakan...*

*Semoga karya ini menjadi ukiran kenangan, dimana kita pernah berjuang bersama dan bermanfaat bagi semua pembaca...*



## PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Alhamdulillah rabbi alamiin,*

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

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

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

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

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

Penulis yakin bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, akan tetapi penulis merasa mendapatkan kebahagiaan tersendiri dengan selesainya penulisan skripsi ini karena merupakan tugas paling berat selama kuliah, dan mungkin teman-temanku merasakan hal yang sama, untuk itu dengan segenap jiwa penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak-pihak yang terkait dalam membantu penulisan skripsi ini, semoga Allah swt membalas kebaikan kalian semua dengan harapan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pembaca. Penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 5 Februari 2014  
Penulis,

Faizah Nurhayati  
NIM 09220050

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi yang dimaksud di sini adalah pemindah alihan dari bahasa Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia.<sup>2</sup>

### B. Konsonan

ا	Tidak ditambahkan	ض	dl
ب	b	ط	th
ت	t	ظ	dh
ث	ts	ع	‘(koma menghadap ke atas)
ج	j	غ	gh
ح	h	ف	f
خ	kh	ق	q
د	d	ك	k
ذ	dz	ل	l
ر	r	م	m

---

<sup>2</sup> Tim Penyusun Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: UIN Maliki, 2012), h. 73.

ز	z	ن	n
س	s	و	w
ش	sy	ه	h
ص	sh	ي	y <sup>3</sup>

### C. Vokal, Panjang dan Diftong

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

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

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

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Tim Penyusun, *Pedoman*, h. 74.

<sup>4</sup> Tim Penyusun, *Pedoman*, h. 74.

#### D. Ta' Marbûthah (ت)

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah-tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرسالة للمدرسة menjadi *al-risâlah\_li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlâf* dan *mudlâf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.<sup>5</sup>

#### E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

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

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. Masyâ' Allâh kâna wa mâlam yasyâ lam yakun
4. Billâh ‘azza wa jalla<sup>6</sup>

#### F. Nama dan Kata Arab terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak

---

<sup>5</sup> Tim Penyusun, *Pedoman*, h. 75.

<sup>6</sup> Tim Penyusun, *Pedoman*, h. 75.

perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Seperti penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya.

Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs”, dan bukan ditulis dengan “shalât”.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Tim Penyusun, *Pedoman*, h. 75.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN BUKTI KONSULTASI SKRIPSI .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL .....	xix
ABSTRAK .....	xx
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Batasan Masalah.....	5
F. Definisi Operasional .....	6
G. Sistematika Pembahasan .....	6
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	9
B. Kerangka Teori.....	15
1. Akad Sewa Menyewa ( <i>Ijârah</i> ).....	15
a. Pengertian Akad Sewa Menyewa ( <i>Ijârah</i> ) .....	15
b. Dasar-dasar dan Hukum <i>Ijârah</i> .....	18
c. Rukun dan Syarat <i>Ijârah</i> .....	20



d.	Macam-macam <i>Ijârah</i> .....	24
e.	Hak dan Kewajiban <i>Ijârah</i> .....	25
f.	Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijârah</i> .....	26
2.	Uang Muka ( ' <i>Urbûn</i> ) Dalam Islam .....	27
a.	Pengertian Uang Muka .....	27
b.	Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka ( ' <i>Urbûn</i> ) .....	28
c.	Hak <i>Khiyâr</i> .....	32
<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>		<b>34</b>
A.	Lokasi Penelitian .....	34
B.	Jenis Penelitian .....	34
C.	Pendekatan Penelitian .....	35
D.	Sumber Data Penelitian .....	37
E.	Teknik Pengumpulan Data .....	38
F.	Teknik Pengolahan Data.....	40
G.	Teknik Pengujian Keabsahan Data.....	41
H.	Teknik Analisis Data .....	41
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>43</b>
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	43
B.	Praktek Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang.....	48
1.	Akad Sewa Kamar Kos-kosan Menggunakan Uang Muka.....	48
2.	Pembayaran Sewa Kamar Kos-Kosan Menggunakan Uang Muka .....	50
3.	Kuitansi Pembayaran Uang Muka.....	59
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	60

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-Kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang.....	62
<b>BAB V: PENUTUP .....</b>	<b>71</b>
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran .....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	
<b>LAMPIRAN .....</b>	

## **Daftar Tabel**

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu .....	14
Tabel 4.1 Jumlah RT dan RW di Kelurahan Sumbersari.....	44
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk di Kelurahan Sumbersari .....	44
Tabel 4.3 Pendidikan di Kelurahan Sumbersari.....	45
Tabel 4.4 Sarana Prasarana di Kelurahan Sumbersari .....	46

## ABSTRAK

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

---

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

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

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

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

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

## ABSTRACT

Nurhayati, Faizah. 09220050. 2014. **Islamic Law Review On The Down Payment Of Boarding House Rent (A Case Study In Summersari Sub District, Lowokwaru District, Malang City)**. Thesis. Department of Islamic Business Law. Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Supervisor: Dr. H. Fadil Sj., M.Ag

---

**Key\_words: Rent, Boarding House, Down Payment, Islamic Law**

Tenancy is one of *muamalah* activities which is often performed by people to fulfill life needs. The needs may be in the form of goods and services which are not possessed by particular people such as a temporary residence for students. People who live near a campus use this opportunity by renting rooms for students' temporary residence. One example taken from this case is a boarding house at Summersari Sub District RW 01. It implements a down payment in the tenancy. It is contradicted with the opinion of the majority of Islamic scholars who state that down payment is prohibited because it contains *gharar*.

The research aims to know the down payment practice in the tenancy of a boarding house in Summersari Sub District, Lowokwaru District, Malang City. It also aims to know the Islamic law review on the down payment implemented by this boarding house.

The research employs sociological law research (empiric) using qualitative approach. The data sources are primary and secondary data. The data are collected through observation, interview, and documentation. The obtained data are analyzed by using qualitative analysis method that is inductive method.

Based on the research, it can be concluded that the down payment for the boarding house located in Summersari Sub District RW 01 is considered as *urf* or the habit of the house owner who lends the boarding house using annual payment system. The tenancy contract is executed by the boarding house's owner and the students of Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang as in accordance with the *ruk'n* or principles and requirements of tenancy (*ijârah*) to make the verdict legal. The down payment implementation for a boarding house is accomplished in four ways. First, the money for the down payment cannot be taken back if the tenancy is cancelled. Second, it can be fully taken back by the client although the tenancy is cancelled. Third, it can be taken back under some conditions, for example, finding the substitute or new tenant. Fourth, it can be drawn using a new contract. The down payment practice can be implemented as long as there are no parties inflicted. Down payment is implemented to avoid the agreement violation between the boarding house owners and the tenants.

## مستخلص البحث

نور حياتي، فائزة. ٠٩٢٢٠٠٥٠، ٢٠١٤. نظر الحكم الإسلامي في دفع الأربون في إجارة الغرفة المستأجرة (دراسة واقعية في حي سومبر ساري، المركزية لووو وارو، المدينة مالانق). بحث جامعي في قسم القانون التجاري الشرعي في كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانق. المشرف: د. الحاج فاضل س ج، الماجستير.

**الكلمات الأساسية:** الإجارة، الغرفة المستأجرة، أربون، الحكم الإسلامي

الإجارة من المعاملات التي قام بها الناس في تلبية حاجاتهم وقد تكون هذه الحاجة في صورة نفع البضاعة أو الفضل التي لم تكن عندهم مثل إجارة المسكن للطلاب في وقت محدد. والناس الذين يسكنون حول الجامعة يجلبون النفع من إجارة المسكن للطلاب كمسكن محدد لهم. والاجارة التي تنطبق في حي سوبر ساري RW 01 تستدعي إلى دفع الأربون مع أن معظم العلماء قالوا إن تطبيق الأربون لا يصح لوجود الغرار فيه.

يهدف هذا البحث إلى معرفة تطبيق دفع الأربون في إجارة الغرفة المستأجرة في حي سومبر ساري، المركزية لووو وارو، المدينة مالانق ولمعرفة نظر الإسلام في دفع الأربون في إجارة الغرفة المستأجرة في حي سومبر ساري، المركزية لووو وارو، المدينة مالانق.

واستخدم هذا البحث بحثا سوسولوجيا حكما (واقعيًا) من خلال المنهج النوعي. ومصادر البيانات المستخدمة المصادر الأولية والمصادر الثانوية. ويكون جمع البيانات من خلال الملاحظة والمقابلة والتوثيق. وأما تحليل البيانات فهو بطريقة التحليل النوعي وهو طريقة الاستدلال القياسي.

اعتماداً على نتيجة البحث فنقول إن دفع الأربون في إجارة الغرفة المستأجرة في حي سوبر ساري RW 01 من العرف الذي يعتاد به أهل هذا الحي فأجارو ها إلى الطلاب بالدفع السنوي. وعقد الإجارة بين صاحب المسكن وبين طلاب جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانق يجري وفقا على أركان الإجارة فيكون هذا العقد صحيحاً. ودفع الأربون على أربع صور. الأولى: أن الأربون لا يُردّ إلى المستأجر إذا أبطل العقد. الثانية: يُردّ الأربون إلى المستأجر كلياً وإن أبطل العقد. الثالثة: الأربون يرد بالشروط (يبحث بديله أو يستأجر الغرفة الأخرى). الرابعة: يرد الأربون بعقد جديد. ويمكن تطبيق الأربون مادام بين الطرفين لم يخسرا. وفائدة وجود هذا الأربون عدم مخالفة صاحب المسكن والمستأجر الاتفاق بينهما.