



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

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

sewa menyewa atau *ijârah*. *Ijârah* atau sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>1</sup>

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

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

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

---

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

<sup>2</sup> Ghufuran A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 188.

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

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

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

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

kebolehan dan ketidakbolehan jual beli atau sewa menyewa menggunakan uang muka. Sehingga permasalahan uang muka yang terdapat di Kelurahan Sumbersari dalam sewa menyewa kamar kos-kosan sangat menarik untuk diteliti dan dikaji dalam hukum Islam.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dalam penjelasan di atas, maka muncul beberapa permasalahan yang dapat dijadikan penelitian, di antaranya ialah:

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

## **C. Tujuan Penelitian**

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

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

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis

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

2. Secara praktis

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

#### **E. Batasan Masalah**

Sewa menyewa memiliki cakupan yang luas, baik teori maupun penerapannya. Untuk menghindari pembahasan yang terlalu melebar, maka peneliti membatasi tentang pelaksanaan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan hanya bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang bertempat di RW 01 Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

## F. Definisi Operasional

Hukum Islam adalah peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan al-Quran.<sup>3</sup> Hukum Islam dalam penelitian ini mencakup pendapat-pendapat dari ulama klasik, modern, dan kontemporer tentang uang muka.

Uang muka adalah uang panjar untuk suatu transaksi.<sup>4</sup> Uang muka pada penelitian ini yaitu uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai bukti terjadinya transaksi sewa menyewa kamar kos-kosan.

Akad sewa adalah akad kontrak memberikan manfaat yang mubah dan jelas dalam kurun waktu yang ditentukan dan dengan kompensasi yang jelas.<sup>5</sup> Pada penelitian akad sewa difokuskan pada akad sewa menyewa kamar kos-kosan.

## G. Sistematika Pembahasan

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

Bab pertama membahas tentang pendahuluan. Pendahuluan terdiri dari deskripsi latar belakang yang menjelaskan tentang alasan peneliti memilih judul tersebut. Rumusan masalah, yang merupakan inti dari dilaksanakannya penelitian tersebut. Rumusan masalah berisi tentang pertanyaan-pertanyaan

---

<sup>3</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum (edisi baru)*, (cet. V; Jakarta: PT Rineka Cipta, 2007), h. 153.

<sup>4</sup> Abdul Chaer, *Kamus Ungkapan Bahasa Indonesia*, (Cet. I; Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997), h. 201.

<sup>5</sup> Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*, terj. Achmad Munir Badjeber, dkk, (Cet. I; Jakarta: Darus Sunnah Press, 2007), h. 916.

peneliti, yang jawabannya dicarikan melalui penelitian. Tujuan penelitian untuk menemukan, mengembangkan atau membuktikan pengetahuan. Manfaat penelitian yang menyampaikan tentang manfaat dari penelitian ini, baik secara teoritis maupun praktis. Batasan masalah, definisi operasional, sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang tinjauan pustaka. Tinjauan pustaka meliputi penelitian terdahulu dan kajian yang berhubungan dengan teori pokok permasalahan. Bagian ini membahas mengenai sewa menyewa dan uang muka yang terdiri dari pengertian dan berbagai penjelasan yang terkait dengan konsep sewa menyewa. Dari sub pembahasan tersebut dapat dijadikan rujukan untuk menganalisis setiap data yang diperoleh dari lapangan.

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

Bab keempat membahas tentang hasil penelitian dan pembahasan. Bagian ini berisi tentang hal-hal atau fenomena-fenomena yang terkait dengan pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos, kemudian hal tersebut dianalisis menggunakan hukum Islam.

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

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