



**BAB IV**

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kelurahan Sumbersari merupakan salah satu Kelurahan yang ada di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Sebelah utara Kelurahan Sumbersari berbatasan dengan Kelurahan Ketawanggede/ Kelurahan Dinoyo. Sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Gading Kasri/ Kelurahan Karang Besuki. Sebelah barat berbatasan dengan Kelurahan Dinoyo/ Kelurahan Karang Besuki. Dan di sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Oro-oro Dowo/ Kelurahan Penanggungan.

Kelurahan Summersari terdiri dari 7 RW dan 41 RT. Sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

**Tabel 4.1**

**Daftar Tabel Jumlah RT dan RW di Kelurahan Summersari**

No.	RW	RT
1.	RW 01	12 RT
2.	RW 02	6 RT
3.	RW 03	6 RT
4.	RW 04	5 RT
5.	RW 05	3 RT
6.	RW 06	4 RT
7.	RW 07	5 RT

Sumber: Monografi Kelurahan Summersari Bulan Januari-Juni 2013

Data jumlah penduduk di Kelurahan Summersari berdasarkan jenis kelamin dan usia sebagai berikut:

**Tabel 4.2**

**Daftar Tabel Jumlah Penduduk di Kelurahan Summersari**

Kelurahan	Jumlah Jiwa		Kepala Keluarga
	14380		
Summersari	Laki-laki	Perempuan	3183 KK
	7.268	7.112	

Sumber: Monografi Kelurahan Summersari Bulan Januari-Juni 2013

Mata pencaharian masyarakat di Kelurahan Summersari adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebanyak 2.433 orang, ABRI sebanyak 43 orang, wiraswasta / pedagang sebanyak 1.262 orang, petani sebanyak 2 orang, pertukangan sebanyak 39 orang, buruh tani sebanyak 5 orang, pensiunan sebanyak 310 orang, dan jasa sebanyak 32 orang.

Berdasarkan tingkat pendidikan, masyarakat di Kelurahan Summersari tidak memiliki lulusan pendidikan khusus seperti pondok pesantren, pendidikan keagamaan, Sekolah Luar Biasa (SLB), dan kursus ketrampilan. Adapun jumlah penduduk masyarakat di Kelurahan Summersari berdasarkan lulusan pendidikan umum sebagai berikut:

**Tabel 4.3**  
**Daftar Tabel Pendidikan di Kelurahan Summersari**

No	Pendidikan	Jumlah
1.	Taman Kanak-Kanak	153 orang
2.	Sekolah Dasar	3.612 orang
3.	SMP	2.812 orang
4.	SMA / SMU	3.712 orang
5.	Akademi / D1-D3	726 orang
6.	Sarjana	819 orang
7.	Pascasarjana	35 orang

Sumber: Monografi Kelurahan Summersari Bulan Januari-Juni 2013

Luas wilayah Kelurahan Summersari 92,4 Ha. Jarak dari Pusat Pemerintahan Kecamatan 3 km, jarak dari Pusat Pemerintahan Kota 6 km, jarak dari Kota/Ibukota Kabupaten 6 km, jarak dari Ibukota Propinsi 89 km. Kelurahan Summersari memiliki sarana prasaranan berupa prasaranan kesehatan, prasaranan pendidikan, prasaranan ibadah, dan prasaranan umum.

**Tabel 4.4****Daftar Tabel Sarana Prasarana di Kelurahan Summersari**

No	Sarana Prasarana		Jumlah
1.	Prasarana Kesehatan	a. Pukesmas Pembantu b. UKBM (Posyandu) c. Poliklinik / Balai Pelayanan Masyarakat	Ada 4 buah 3 buah
2.	Prasarana Pendidikan	a. Gedung Sekolah TK b. Gedung Sekolah SD c. Gedung Sekolah SLTP d. Gedung Sekolah SMU e. Gedung Perguruan Tinggi	7 buah 5 buah 3 buah 2 buah 4 buah
3.	Prasarana Ibadah	a. Masjid b. Mushola c. Gereja	9 buah 24 buah 1 buah
4.	Prasarana Umum	a. Olahraga b. Kesenian / budaya	1 buah 1 buah

Sumber: Monografi Kelurahan Summersari Bulan Januari-Juni 2013

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian di Kelurahan Summersari karena wilayahnya yang mencakup empat universitas, yaitu dua Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan Universitas Negeri Malang serta dua universitas swasta yaitu Institut Teknik Nasional Malang dan Universitas Muhammadiyah Malang kampus II.

Peneliti mengfokuskan lokasi penelitian di Kelurahan Summersari RW 01, karena wilayah RW 01 merupakan wilayah yang terluas dan memiliki jumlah RT yang terbanyak dibandingkan dengan RW-RW yang lainnya yaitu 12 RT dan rata-rata per RT terdapat 50 rumah kos-kosan yang disewakan.<sup>1</sup> Jika dijumlahkan terdapat 600 rumah kos-kosan yang disewakan di RW 01 Kelurahan Summersari.

<sup>1</sup> Sentot Supriyadi, *wawancara*, (Malang, 21 Maret 2014).

Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang berasal dari luar pulau Jawa ataupun yang jauh dari tempat perkuliahan membutuhkan tempat tinggal sementara. Sehingga masyarakat di sekitar Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menyewakan kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara kepada mahasiswa.

Kelurahan Sumbersari RW 01 merupakan daerah yang strategis dan transportasinya lebih mudah. Sehingga banyak mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01.

Ada beberapa alasan mahasiswa memilih menyewa kamar kos-kosan di Sumbersari RW 1, adapun alasannya adalah:

- a. Sarana prasarana yang memadai yang dapat membantu mahasiswa selama melakukan perkuliahan di Malang, seperti poliklinik, universitas, masjid, tempat futsal, rental komputer dan *print*, serta warnet.
- b. Dekat dengan kampus, karena mayoritas mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menyewa kamar kos-kosan atau bertempat tinggal sementara di Kelurahan Sumbersari.
- c. Transportasi memadai yaitu angkutan kota yang melalui Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah AL, GL, LG, dan GML. Angkutan kota tersebut dapat mengakses tempat-tempat yang biasa dikunjungi oleh mahasiswa-mahasiswa yang melakukan perkuliahan di

Malang, seperti pusat perbelanjaan, Stasiun Kereta Api, dan terminal-terminal bus yang terdapat di Malang.

## **B. Praktek Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang**

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kos-kosan merupakan kebutuhan pokok, baik yang berasal dari daerah pusat pendidikan maupun yang berasal dari luar daerah. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk usaha menyewakan kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara. Penyewaan kamar kos-kosan dapat dilakukan dengan jangka waktu satu bulan, satu semester ataupun satu tahun.

Sebagian besar masyarakat Kelurahan Sumbersari RW 01 menerapkan penyewaan kamar kos-kosan dengan jangka waktu satu tahun, atau lebih dikenal dengan sebutan sistem tahunan. Dalam pelaksanaan pembayaran sewa kamar kos-kosan, pemilik kamar kos-kosan meminta uang muka kepada penyewa sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan kamar kos-kosan. Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan dengan alasan untuk menjaga agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan uang kamar kos-kosan yang telah disepakati. Uang muka dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dengan pemilik kamar kos-kosan untuk melanjutkan sewa menyewa kamar kos-kosan.

### **1. Akad sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka**

Akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dan Mahasiswa UIN

Maulana Malik Ibrahim Malang selaku penyewa kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana.

Bahasa yang digunakan ketika melakukan *ijâb* dan *qabûl* sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah bahasa Indonesia dan bahasa Jawa, sesuai dengan kebiasaan sehari-hari masyarakat Sumbersari. Pemilik kamar kos-kosan menggunakan bahasa Indonesia dan bahasa Jawa ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan, agar antara pihak penyewa dan pemilik kamar kos-kosan saling memahami maksud yang dikomunikasikan. Karena mayoritas penyewa bersal dari luar kota bahkan ada yang bersal dari luar pulau Jawa. Seperti yang disampaikan informan ketika wawancara:

Ibu Suwati<sup>2</sup> dalam wawancara mengatakan:

*“Bahasa yang saya gunakan ketika akad sewa bahasa Jawa, karena saya asli orang sini, tapi kalau ada calon penyewa yang berasal dari luar pulau Jawa, saya menggunakan bahasa Indonesia, supaya saya dan penyewa paham.”*

Begitu pula dengan Ibu Soewito<sup>3</sup> dan Ibu Sirat<sup>4</sup>, saat wawancara menyebutkan:

*“Ketika akad terkadang saya menggunakan bahasa Jawa, terkadang bahasa Indonesia, tergantung yang akan menyewa. Karena kalau saya dan penyewa paham ngobrolnya bisa enak.”*

<sup>2</sup> Suwati, wawancara, (Malang, 31 Mei 2013).

<sup>3</sup> Soewito, wawancara, (Malang, 4 Juni 2013).

<sup>4</sup> Sirat, wawancara, (Malang, 19 Juni 2013).

Ibu Tina<sup>5</sup> juga mengutarakan hal yang sama:

*“Bahasa yang saya gunakan ketika akad bahasa sehari-hari, bahasa Indonesia, karena penyewa di sini mayoritas dari luar kota, ada juga yang dari luar pulau Jawa.”*

## 2. Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka

Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka merupakan hal yang biasa dilakukan di Kelurahan Sumbersari RW 01.

Sewa menyewa menggunakan uang muka telah menjadi kebiasaan masyarakat dalam menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Hal ini dikuatkan dengan hasil wawancara pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01. Berikut hasil wawancara penulis dengan Ibu Sirat<sup>6</sup> sebagai pemilik kamar kos-kosan:

*“Sewa kamar kos-kosan di sini tahunan. Setiap bulannya membayar Rp 30.000,00 peranak untuk biaya listrik dan air. Harga satu kamar Rp 4.500.000,00 selama satu tahun. Saya juga meminta uang muka kepada calon penyewa untuk kepastian sewa kamar kos-kosan. Uang muka yang saya minta Rp 1.000.000,00 setiap kamarnya. Satu kamar dapat digunakan untuk dua orang, karena tempat tidurnya besar. Saya juga memberikan fasilitas lemari dan meja. Dan setiap lantai ada kamar mandinya.*

Hasil wawancara dengan Ibu Soewito<sup>7</sup> sebagai pemilik kamar kos-kosan:

*“Sistem sewa kamar kos-kosan di sini pertahun. Satu kamarnya Rp 2.700.000,00 kalau digunakan untuk satu orang, kalau digunakan dua orang Rp 3.000.000,00. Di sini ada 7 kamar dengan fasilitas tempat tidur dan lemari. Uang muka yang saya minta dari calon penyewa setengah dari*

<sup>5</sup> Tina, wawancara, (Malang, 10 Juni 2013).

<sup>6</sup> Sirat, wawancara, (Malang, 19 Juni 2013).

<sup>7</sup> Soewito, wawancara, (Malang, 4 Juni 2013).



*harga sewa kamar kos-kosan. Uang muka yang saya minta sebagai tanda jadi kalau penyewa ingin menyewa kamar kos di sini.”*

Wawancara dengan Ibu Tina<sup>8</sup> sebagai pengurus kamar kos-kosan:

*“Harga sewa kamar di sini Rp 3.000.000,00 kalau digunakan sendiri, kalau digunakan untuk dua orang harganya Rp 3.500.000,00 dengan jangka waktu satu tahun. Uang muka yang dibayarkan minimal Rp 500.000,00 per kamar. Fasilitas yang didapat kasur spon ukuran besar bisa digunakan berdua, lemari, dan TV yang digunakan bersama dilantai dua. Di sini ukuran kamarnya 3x3 m<sup>2</sup>, dan dua kamar mandi setiap lantai. Harga kamar sudah termasuk biaya listrik dan air, namun jika ada yang membawa barang elektronik, maka ada biaya tambah perbulannya untuk setiap barang. Seperti magic com Rp 20.000,00, laptop Rp 10.000,00, setrika Rp 15.000,00.”*

Wawancara Ibu Suwati<sup>9</sup> sebagai pemilik kamar kos-kosan:

*“Di sini harga sewa satu kamar Rp 3.000.000,00 selama satu tahun. Setiap bulan membayar uang tambahan Rp 35.000,00 untuk air dan listrik. Uang muka yang dibayarkan untuk menyewa kamar Rp 500.000,00. Uang muka yang saya minta sebagai tanda jadi sewa kamar kos-kosan. Fasilitas yang didapat spring bed dengan ukuran sedang yang cukup untuk dua orang dan lemari.*

Wawancara Bapak Gunawan<sup>10</sup> sebagai pemilik kamar kos-kosan:

*“Saya meminta uang muka ketika pembayaran sewa kamar kos-kosan sebagai kepastian jadi menyewa atau tidak. Uang muka yang saya minta setengah dari harga sewa kamar. Harga sewa kamar Rp 3.200.000,00 selama satu tahun. Satu kamar digunakan dua orang dengan fasilitas tempat tidur, lemari dan meja. Setiap bulan penyewa membayar Rp 10.000,00 untuk listrik dan Rp 50.000,00 setiap tiga bulan untuk PDAM.*

<sup>8</sup> Tina, wawancara, (Malang, 10 Juni 2013).

<sup>9</sup> Suwati, wawancara, (Malang, 31 Mei 2013).

<sup>10</sup> Gunawan, wawancara, (Malang, 26 Juni 2013).

Wawancara Mbak Tin<sup>11</sup> sebagai pengurus kamar kos-kosan:

*“Di sini bayarnya pertahun. Harga sewa satu kamar Rp 4.500.000,00 untuk dua orang. Setiap bulan penyewa membayar uang tambahan Rp 50.000,00 untuk air dan listrik. Membawa atau tidak membawa barang-barang elektronik, tetap membayar listrik Rp 50.000,00 setiap bulan. Fasilitas yang didapat lemari, tempat tidur, meja dan kursi untuk setiap kamar. Ada juga TV dan dapur yang digunakan bersama. Uang muka yang diminta untuk sewa kamar Rp 1.000.000,00 perkamar.”*

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat dijelaskan bahwa mayoritas pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 menerapkan pembayaran uang muka dalam sewa kamar kos-kosan dengan sistem tahunan. Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan berbeda-beda, berkisar antara harga Rp 500.000,00 sampai dengan Rp 1.000.000,00, dan ada juga yang mematok setengah dari harga sewa kamar selama setahun. Harga sewa satu kamar juga relatif. Rata-rata harga sewa satu kamar dalam satu tahun seharga Rp 2.700.000,00 sampai dengan Rp 4.500.000,00, baik digunakan sendiri ataupun dua orang. Biaya tambahan perbulan disesuaikan dengan peraturan setiap kamar kos-kosan. Fasilitas yang tersedia di setiap kamar kos-kosan berbeda-beda sesuai dengan harga sewa kamar. Pada umumnya fasilitas kamar kos-kosan berupa tempat tidur dan lemari. Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang menambahkan fasilitas

---

<sup>11</sup> Tin, wawancara, (Malang, 6 Juni 2013). Mbak di sini adalah penyebutan bagi orang perempuan yang lebih tua yang belum menikah dalam bahasa Jawa.

berupa meja dan kursi untuk setiap kamar, dan TV dan dapur yang digunakan bersama.

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

Namun, apabila ada penyewa yang telah membayar uang muka, kemudian ingin membatalkan penyewaan kamar tersebut. Maka dari pihak pemilik kamar kos-kosan, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, hangus, atau menjadi milik pemilik kamar kos-kosan. Sistem pembayaran uang muka seperti ini diterapkan oleh Ibu Soewito. Berikut wawancara dengan Ibu Soewito:<sup>12</sup>

*“Biasanya penyewa membayar uang muka kalau sudah merasa cocok. Kalau ada penyewa yang membatalkan sewa kamar, uang mukanya hangus.”*

---

<sup>12</sup> Soewito, *wawancara*, (Malang, 4 Juni 2013).

Begitu pula dengan Bapak Gunawan, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Gunawan saat wawancara:<sup>13</sup>

*“Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.”*

Selain Ibu Soewito dan Bapak Gunawan, Ibu Tina juga menerapkan uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, Ibu Tina mengatakan saat wawancara:

*“Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, karena merupakan tanda sewa kamar kos-kosan.”*

Mengenai penerapan uang muka dalam menyewa kamar kos, ada sebagian pemilik kamar kos-kosan yang akan mengembalikan uang muka secara penuh jika penyewa membatalkan penyewaan kamar kos. Hal ini dilakukan oleh Ibu Suwati sebagai pemilik kamar kos-kosan. Berikut hasil wawancara dengan Ibu Suwati<sup>14</sup>:

*“Insya Allah uang muka yang telah dibayarkan akan saya kembalikan, karena saya merasa tidak enak.”*

Maksud dari wawancara diatas, Ibu Suwati akan mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh penyewa kamar kos-kosan. Uang muka tersebut dikembalikan kepada penyewa kamar kos karena Ibu Suwati merasa tidak nyaman apabila menerima uang muka yang telah dibayar oleh penyewa.

<sup>13</sup> Gunawan, *wawancara*, (Malang, 26 Juni 2013).

<sup>14</sup> Suwati, *wawancara*, (Malang, 31 Mei 2013).

Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang mengembalikan uang muka dengan bersyarat. Seperti pernyataan yang diutarakan oleh Mbak Tin<sup>15</sup> sebagai pengurus kamar kos-kosan:

*“Uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat diminta kembali. Jadi kalau menginginkan uang tersebut, penyewa harus mencari pengganti. Sebagai gantinya uang muka yang dibayarkan si pengganti akan diberikan kepada penyewa.”*

Pernyataan ini dikuatkan oleh pengalaman Eva Kurniasih<sup>16</sup> sebagai mahasiswa yang menyewa kamar kos-kosan, berikut hasil wawancaranya:

*“Setelah mendengar dari teman saya ada kamar kos yang kosong, saya datang kesana dan langsung memberikan uang muka. Setelah beberapa hari, saya sempat berpikiran untuk mengambil uang muka tersebut. Kemudian saya ke rumah pemilik kos untuk bertanya: “Bu, uang mukanya apa dapat diambil kembali?”. Jawab pemilik kos: “Tidak bisa kalau dari saya langsung, anda harus mencari pengganti, nanti uang muka yang dibayarkan diberikan kepada anda.”*

Bersyarat di sini maksudnya apabila penyewa telah membayar uang muka sebagai tanda bukti kesungguhan menyewa kamar kos-kosan dan ingin membatalkannya, maka penyewa harus mencari pengganti atau penyewa baru. Sebagai gantinya uang muka yang akan dibayarkan oleh pihak penyewa baru dibayarkan kepada pihak penyewa yang ingin membatalkan penyewaan kamar kos.

Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang akan mengembalikan uang muka penyewaan kamar kos-kosan, namun uang muka yang

<sup>15</sup> Tin, wawancara, (Malang, 6 Juni 2013).

<sup>16</sup> Eva Kurniasih, wawancara, (Malang, 19 Juni 2013).

dikembalikan tidak penuh. Uang muka dikembalikan sesuai dengan kesepakatan baru antara penyewa dengan pemilik kamar kos-kosan, seperti 50% dari uang muka yang telah dibayarkan oleh penyewa, atau penyewa mendapatkan 40% dan pemilik kamar kos-kosan 60% dari pembayaran uang muka. Hal ini dilakukan agar pihak penyewa dan pemilik kamar kos-kosan tidak ada yang merasa dirugikan. Seperti wawancara dengan Ibu Sirat<sup>17</sup>:

*“Ada mahasiswa yang minta uang mukanya kembali, tetapi saya tidak memberikan sepenuhnya, karena saya merasa rugi kalau kamar kos-kosan kosong selama setahun. Untuk mengatasi hal ini, saya mengatakan kepada penyewa kalau saya tidak dapat mengembalikan uang muka sepenuhnya. Karena ketika akad saya telah menjelaskan kalau uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat diminta lagi. Namun, karena kasihan saya mengembalikan uang muka sesuai kesepakatan baru, yaitu setengah dari uang muka yang dibayarkan atau Rp 400.000,00 yang saya kembalikan kepada penyewa.”<sup>18</sup>*

Berdasarkan hasil wawancara dengan 6 pemilik kamar kos-kosan, 3 di antaranya menerapkan sistem uang muka tidak dapat kembali apabila membatalkan sewa kamar kos-kosan. Dan 3 pemilik kamar kos-kosan yang lain akan mengembalikan uang muka dengan cara yang berbeda-beda, yaitu mengembalikan uang muka secara penuh, mengembalikan uang muka dengan bersyarat, mengembalikan uang muka sesuai kesepakatan baru. Demikian pendapat penyewa tentang adanya penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, di antaranya sebagai berikut:

<sup>17</sup> Sirat, wawancara, (Malang, 19 Juni 2013).

<sup>18</sup> Dalam wawancara ini, harga 1 kamar selama setahun Rp 4.500.000,00, dan uang muka yang telah dibayarkan Rp 1.000.000,00.

Roziqotun Nadhifah<sup>19</sup> mengutarakan dalam wawancara:

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

Dwi Rizka M.S<sup>20</sup> mengutarakan dalam wawancara:

*“Saya setuju dengan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, agar kamar kos-kosan yang akan disewa tidak disewakan kepada orang lain. Karena uang muka sebagai jaminannya.”*

Khoiril Latifah<sup>21</sup> mengutarakan dalam wawancara:

*“Saya setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, sebagai tanda kesepakatan, karena kalau tidak ada uang muka tidak ada kepastian antara kedua belah pihak.”*

Kamilin Nasihah<sup>22</sup>, mengutarakan dalam wawancara:

*“Saya setuju dengan pembayaran uang muka, saya menyadari namanya saja bisnis, sebagai bukti kesepakatan kalau saya sudah memesan kamar kos-kosan sebelum keduluan penyewa lain. Kalau bayarnya cash semisal nanti ada apa-apa pasti uang yang dibayarkan hilang semua, jadi lebih baik saya membayar uang muka, karena saya juga tidak mau rugi.”*

Lailatul Khusnah<sup>23</sup> mengutarakan dalam wawancara:

*“Sebenarnya saya tidak setuju dengan pembayaran uang muka, karena uangnya tidak kembali kalau tidak jadi menyewa kamar kos-kosan. Tetapi mau bagaimana lagi kalau tidak membayar uang muka, saya tidak mendapat kamar kos-kosan.”*

<sup>19</sup> Roziqotun Nadhifah, wawancara, (Malang, 2 Juni 2013).

<sup>20</sup> Dwi Rizka M.S, wawancara, (Malang, 16 Juni 2013).

<sup>21</sup> Khoiril Latifah, wawancara, (Malang, 31 Mei 2013).

<sup>22</sup> Kamilin Nasihah, wawancara, (Malang, 19 Juni 2013).

<sup>23</sup> Lailatul Khusnah, wawancara, (Malang, 2 Juni 2013).

Qonitah Nurul Ula<sup>24</sup> mengutarakan dalam wawancara:

*“Saya setuju dengan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, tetapi kalau tidak jadi menyewa kamar kos-kosan uang mukanya dikembalikan, karena hanya memesan.”*

Anik Laili CH.<sup>25</sup> mengutarakan dalam wawancara:

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

Khusnia Nirwana<sup>26</sup> mengutarakan dalam wawancara:

*“Saya setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, karena sebagai tanda bahwa saya telah memesan kamar.”*

Hala Rizqul Kh.<sup>27</sup> dan Wahyu Fitriyani<sup>28</sup> mengutarakan hal yang sama dalam wawancara:

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

Eva Kurniasih<sup>29</sup> mengutarakan dalam wawancara:

*“Kalau saya setuju saja dengan uang muka, agar pemilik kamar kos-kosan percaya kalau saya jadi menyewa kamar kos-kosan di sini, tetapi uang mukanya jangan terlalu mahal.”*

Asri Purnamasari<sup>30</sup> mengutarakan dalam wawancara:

<sup>24</sup> Qonitah Nurul Ula, wawancara, (Malang, 23 Mei 2013).

<sup>25</sup> Anik Laili Ch., wawancara, (Malang, 21 Juni 2013).

<sup>26</sup> Khusnia Nirwana, wawancara, (Malang, 16 Juni 2013).

<sup>27</sup> Hala Rizqul Kh., wawancara, (Malang, 20 Juni 2013).

<sup>28</sup> Wahyu Fitriyani, wawancara, (Malang, 24 Juni 2013).

<sup>29</sup> Eva Kurniasih, wawancara, (Malang, 19 Juni 2013).

<sup>30</sup> Asri Purnamasari, wawancara, (Malang, 26 Juni 2013).



*“Saya tidak setuju dengan penerapan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka, karena memberatkan penyewa. Jika uang mukanya 10% sampai 20% dari harga sewa tidak apa-apa, tetapi di sini uang mukanya 50% dari harga sewa.”<sup>31</sup>*

Berdasarkan hasil wawancara, ada penyewa yang setuju dan tidak setuju dengan pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka. Penyewa yang setuju dengan adanya penerapan uang muka karena uang muka sebagai jaminan sewa kamar kos-kosan, agar kamar yang telah dipesan tidak ditawarkan kepada orang lain. Sedangkan penyewa yang tidak setuju atau kurang setuju dengan penerapan uang muka karena dikhawatirkan terjadi pembatalan dikemudian hari dan uang muka tidak dikembalikan, selain itu ada pemilik kamar kos-kosan yang meminta uang muka terlalu mahal sehingga memberatkan bagi penyewa. Dalam hal ini penyewa telah mengetahui sistem pembayaran uang muka.

### **3. Kuitansi pembayaran uang muka**

Dalam pembayaran uang muka, dari pihak pemilik kamar kos-kosan ada yang memberikan kuitansi, dan ada pula yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran telah lunas.

Kuitansi berfungsi sebagai alat bukti telah membayar sebagian dari harga sewa kamar kos-kosan. Prakteknya penyewa menyerahkan uang muka kepada pemilik kamar kos-kosan, dan pemilik kamar kos-

---

<sup>31</sup> Harga 1 kamar yang disewa oleh Asri Purnamasari Rp 3.200.000,00

kosan memberikan kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran uang muka. Hal ini diterapkan oleh Bapak Gunawan dan Ibu Sirat sebagai pemilik kamar kos-kosan.

Ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran sudah lunas, seperti Ibu Tina dan Mbak Tin. Mereka tidak memberikan kuitansi kepada calon penyewa ketika pembayaran uang muka, namun mereka mencatat di buku sebagai bukti calon penyewa telah membayar uang muka. Dan kuitansi akan diberikan ketika pembayaran telah lunas.

Ibu Soewito dan Ibu Suwati juga menerapkan pemberian kuitansi apabila pembayaran telah lunas. Apabila ada penyewa yang meminta kuitansi, maka dari pihak pemilik kamar kos-kosan akan memberikan kuitansi. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosan dengan penyewa. Wawancara dengan Ibu Suwati:<sup>32</sup>

*“Kuitansi akan diberikan ketika penyewa telah membayar lunas sewa kamar. Terkadang kuitansi diberikan, namun beberapa penyewa tidak meminta kuitansi karena telah percaya.”*

#### **4. Hak dan kewajiban para pihak**

Dalam sewa menyewa, penyewa dan pemilik kamar kos-kosan perlu memperhatikan hak dan kewajiban antar pihak selama sewa

---

<sup>32</sup> Suwati, wawancara, (Malang, 31 Mei 2013).

menyewa kamar kos-kosan. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman ketika penyewaan kamar kos-kosan berlangsung. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik kamar kos-kosan.

Hak bagi penyewa kamar kos-kosan antara lain mendapatkan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; penyewa berhak menggunakan fasilitas kos selain kamar kos-kosan beserta isinya; mendapatkan fasilitas kenyamanan menggunakan barang sewa selama tidak mengganggu penghuni kos yang lain; mendapatkan pelayanan apabila ada kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa dalam menggunakan barang sewa; mendapatkan fasilitas keamanan barang selama pelaksanaan sewa kamar kos-kosan; berhak mengetahui batas waktu penyewaan kamar kos-kosan.

Penyewa mempunyai kewajiban selama menyewa kamar kos-kosan untuk menjaga dan merawat fasilitas yang diterima selama menyewa kamar kos-kosan. Selain itu penyewa berkewajiban membayar uang sewa kamar kos-kosan sesuai kesepakatan; menjaga keamanan bersama dengan penyewa kamar kos-kosan lainnya; bersikap baik kepada pemilik kamar kos-kosan dan penghuni kamar kos-kosan lainnya; menaati peraturan yang berlaku selama menyewa kamar kos-kosan.

Kewajiban bagi pemilik kamar kos-kosan selama transaksi sewa menyewa berlangsung berupa memberikan fasilitas kamar beserta

isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; memberikan fasilitas kenyamanan kepada penyewa; memperbaiki kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa ketika menggunakan barang sewaan; melindungi penyewa selama menyewa kamar kos-kosan; memberitahu batas waktu penyewaan kamar kos-kosan. Sedangkan pemilik kamar kos-kosan berhak mendapatkan uang sewa kamar kos-kosan sesuai kesepakatan; mendapatkan uang bulanan tambahan dari pembayaran listrik barang elektronik; mengeluarkan penyewa apabila membuat kegaduhan atau keributan sehingga mengganggu penghuni kamar kos-kosan yang lain; mengatur dan bersikap baik kepada penyewa.

### **C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-Kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01, Kec. Lowokwaru, Kota Malang**

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu. Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup oleh masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam. Namun demikian, persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam sangat variatif.<sup>33</sup>

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan

---

<sup>33</sup> Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalat*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2007), h. 17-18.

mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang yang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.<sup>34</sup> Di setiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu pula dengan tradisi yang ada di Kelurahan Sumbersari, yaitu sewa menyewa kamar kos-kosan dengan menggunakan uang muka, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

*Ijârah* atau sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya. *Ijârah* dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dalam kehidupan sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Dan dipihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Sehingga keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad *ijârah*.

Hukum akad *ijârah* atau sewa menyewa menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh, apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Quran, hadis-hadis Nabi, dan

---

<sup>34</sup> Muhammad, *Aspek*, h. 57-58.

ketetapan ijma' ulama.<sup>35</sup> Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu.<sup>36</sup> *Ijârah* ada dua jenis, yaitu *ijârah* atas manfaat, yaitu *ijârah* yang objek akadnya manfaat, dan *ijârah* atas pekerjaan, yaitu *ijârah* yang objek akadnya adalah pekerjaan.

*Ijârah* yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kamar kos-kosan dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah *ijârah* atas manfaat. Mayoritas pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 menyewakan kamar kos-kosan menggunakan sistem pembayaran pertahun, namun ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran perbulan. Pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan secara bulanan, tidak meminta uang muka sebagai tanda jadi sewa kamar kos-kosan, uang sewa kamar yang diminta dibayarkan langsung penuh dan mulai dihitung menempati kamar kos-kosan sesuai tanggal pembayaran. Sedangkan pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan.

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Jawa, agar penyewa dan pemilik kamar kos-kosan saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad

---

<sup>35</sup> H. Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, h. 276.

<sup>36</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h. 76.

*ijârah*. Ketika pelaksanaan akad ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Sirat, Bapak Gunawan, Mbak Tin dan Ibu Tina. Dan ada pula pemilik kamar kos-kosan yang tidak menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Soewito dan Ibu Suwati. Pembayaran uang muka dilakukan dengan membayar sebagian uang sewa diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan, dan sisa pembayaran akan dibayarkan dikemudian hari sesuai kesepakatan. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali atau menjadi milik pemilik kamar kos-kosan. Namun, penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 adalah hal yang wajar dan merupakan kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kelurahan Sumbersari RW 01, praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan dilakukan dengan cara yang berbeda-beda walaupun tujuannya sama. Hal ini dilakukan agar antara pihak penyewa dan pihak pemilik kamar kos-kosan tidak ada yang merasa dirugikan. Seperti Ibu Soewito, Ibu Tina dan Bapak Gunawan menerapkan uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Ibu Suwati menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Hal ini dilakukan Ibu Suwati karena adanya rasa tidak nyaman apabila menerima

uang muka yang telah dibayarkan, sedangkan penyewa tidak jadi menyewa kamar kos-kosan. Mbak Tin menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan apabila penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kos-kosan menemukan pengganti atau penyewa baru. Ibu Sirat menerapkan uang muka akan dikembalikan dengan akad baru sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dari pengalaman Ibu Sirat, Ibu Sirat pernah mengalami kerugian sewa menyewa kamar kos-kosan. Selama setahun, satu kamar kos-kosan tidak digunakan atau kamar kos-kosan kosong karena calon penyewa membatalkan sewa kamar di masa perkuliahan telah aktif, dimana masa-masa itu jarang sekali ada penyewa yang mencari kamar kos-kosan.

Menanggapi pengalaman Ibu Sirat, ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka diperlukan masa *khiyâr* untuk mengetahui kejelasan penyewa ingin meneruskan atau membatalkan sewa kamar kos-kosan. Mengenai masa *khiyâr* para ulama berbeda pendapat. Ulama Maliki berpendapat masa *khiyâr* tidak memiliki batasan tertentu, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan meneliti barang yang akan disewa atau dibeli. Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian yang akan dibeli, satu bulan untuk meneliti rumah yang akan dibeli. Menurut ulama Syafii dan ulama Hanafi batasan *khiyâr* adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan Ahmad, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat *khiyâr* boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan. Jadi ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka dari pihak pemilik kamar kos-kosan sebaiknya menentukan masa *khiyâr* agar tidak ada



yang merasa dirugikan baik dari pihak penyewa atau pemilik kamar kos-kosan.

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua pihak disebut dengan *iqalah*. Sunah hukumnya bagi *muqil* (pemberi *iqalah*) dan *mubah* bagi *mustaqil* (pemohon *iqalah*). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan lain sebagainya.<sup>37</sup>

Mengenai hukum uang muka, para ulama fiqih berbeda pendapat. Menurut jumhur ulama hukum uang muka (*'urbûn*) adalah dilarang dan tidak sah. Menurut ulama Hanafi, jual beli *'urbûn* hukumnya hanya *fâsid* (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 *'urbûn*.<sup>38</sup>

عَنْ عُمَرَ وَ بِنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ : نَهَى النَّبِيُّ عَنْ بَيْعِ  
الْعُرْبَانِ . (رَوَاهُ أَحْمَدُ وَالنَّسَائِيُّ وَأَبُو دَاوُدَ ، وَهُوَ لِمَالِكٍ فِي الْمُوْطَأِ)

2805. Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan, "Nabi SAW melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil." (HR. Abu Daud dan Malik di dalam Al Muwaththa)<sup>39</sup>.

Selain itu, *'urbûn* hukumnya haram karena termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung *gharar* (penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual,

<sup>37</sup> Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*, h. 888.

<sup>38</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam*, h. 118-120.

<sup>39</sup> Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authar*, h. 18.

dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka.<sup>40</sup> Dalam hal ini tidak ada kejelasan hak *khiyâr*, karena pembeli mengembalikan barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah.

Ibnu Qudamah berpendapat mengenai jual beli uang muka dalam bukunya yang berjudul *Al Mughni*, bahwa jika pembeli tidak jadi membeli barang, maka penjual tidak berhak memiliki satu dirham yang dibayarkan tadi, karena tidak ada imbal balik, dan calon pembeli berhak meminta kembali dirhamnya. Satu dirham itu tidak sah dijadikan biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli, karena kalau demikian berarti yang satu dirham ini tidak bisa dianggap sebagai uang muka. Lagi pula biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli harus jelas berapa besarnya, sebagaimana upah.<sup>41</sup>

Dalam perkara upah mengupah, tidak dihalalkan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbangannya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa.<sup>42</sup>

Ulama yang membolehkan jual beli dengan *'urbûn* di antaranya Ibnu Umar dan Ibnu Sirin. Sa'id bin Al Musayyib berpendapat, jual beli *'urbûn* boleh bila pembeli tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikannya serta membayar sejumlah uang kepada penjual. Ahmad mengomentari pendapat Sa'id ini, "Ini sama dengan *'urbûn*."<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Abdullah bin Muhammad, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, h. 42-43.

<sup>41</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 772-774.

<sup>42</sup> Ibnu Mas'ud, *Fiqih Madzhab*, h. 138.

<sup>43</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 772-774.

Menurut Wahbah Al-Zuhaili, jual beli dengan *'urbûn* itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang). Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun kontra tidak ada satu pun hadits *shahih*.<sup>44</sup>

Dari perbedaan pendapat ulama diatas, baik yang membolehkan penerapan uang muka ataupun yang tidak membolehkan penerapan uang muka dapat disimpulkan bahwa uang muka hukumnya haram apabila tidak adanya kejelasan, namun ketika pelaksanaan akad ada kejelasan mengenai uang muka, maka penerapan uang muka hukumnya boleh berdasarkan tradisi yang berlaku.

Mengenai kuitansi pembayaran uang muka, dari pihak pemilik kamar kos-kosan ada yang memberikan kuitansi, dan ada pula yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran telah lunas. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

Ketika bertransaksi sebaiknya disertai kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran. Karena dikhawatirkan terjadi perselisihan dikemudian hari, sehingga dapat merugikan penyewa karena tidak ada bukti untuk menuntut hak sewa. Dalam al-Quran telah diperintahkan pula untuk menulis atau mencatat ketika melakukan kegiatan muamalah. Sebagaimana firman Allah swt:

---

<sup>44</sup> Wabbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam*, h. 118.

يَأْتِيهَا 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>45</sup>*

Berdasarkan perbedaan pendapat dari kalangan ulama mengenai uang muka, jika dilihat dari fenomena yang terjadi di masa sekarang, penerapan uang muka adalah diperbolehkan selama tidak ada pihak yang dirugikan. Karena penerapan uang muka dalam suatu transaksi bisnis merupakan tradisi atau kebiasaan yang terjadi di masyarakat saat ini. Dan mengenai uang muka termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung *gharar* (penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual, dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka, hal ini dapat dihindari dengan adanya rasa saling percaya, suka rela, menepati janji dan saling menguntungkan antara kedua pihak sesuai dengan asas-asas dalam berakad. Karena penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

---

<sup>45</sup> QS. al-Baqarah [2]: 282