

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Konteks Penelitian**

Allah SWT telah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai arti pula bahwa selain membutuhkan orang lain juga memerlukan lingkungan untuk bersosialisasi. Bersosialisasi di sini berarti membutuhkan lingkungan sosial sebagai habitatnya, maksudnya setiap manusia membutuhkan satu sama lain untuk berinteraksi yang berkaitan dengan lingkungan dan tempat tinggal.

Selain diciptakan sebagai makhluk sosial, manusia pun diciptakan sebagai makhluk yang serba kekurangan, jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang tertentu maka tidak dipungkiri bahwa di sisi lain akan mempunyai kekurangan. Maka dari itu manusia haruslah saling tolong-menolong untuk melengkapi kekurangannya, dalam kehidupan sehari-hari manusia pastilah membutuhkan tempat tinggal, terutama bagi mereka yang merantau baik dalam mencari pekerjaan maupun ilmu.

Agama Islam merupakan sistem kehidupan yang bersifat komprehensif dan universal yang mengatur semua aspek, baik sosial, ekonomi, dan politik maupun kehidupan yang bersifat spiritual. Islam bersifat komprehensif artinya yang mengatur semua aspek kehidupan manusia, baik aqidah, ibadah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah atau iqtishadiyah (ekonomi Islam). Sedangkan Islam bersifat universal

artinya syariah Islam itu dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat sampai datangnya hari kiamat nanti.<sup>1</sup>

Universalitas ini tampak jelas terutama pada bidang muamalah. Selain mempunyai cakupan luas dan fleksibel, muamalah tidak membedakan antara Muslim dan non Muslim. Dalam ajaran Islam, kita tidak boleh tidak menyenangi dunia, dengan melarikan diri ke alam akhirat dan hanya berdo'a saja di masjid. Kita diperintahkan untuk berusaha menggunakan semua kapasitas atau potensi yang ada pada diri masing-masing, sesuai dengan kemampuan. Manusia sebagai makhluk sosial tidak terlepas dari berinteraksi dengan sesama, sehingga manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya selalu kerjasama antara satu pihak dengan pihak yang lain.

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, dalam hal ini masyarakat yang bertempat tinggal disekitar daerah pusat pendidikan banyak yang memanfaatkan rumahnya untuk dijadikan penyewaan tempat tinggal mahasiswa dengan sementara, yang biasa disebut dengan kamar kos. Dalam menyewa kamar kos ada berbagai macam sistem penyewaan, ada perbulan, persemester, dan pertahun. Dalam ekonomi Islam juga diatur tata cara sewa menyewa atau *ijarah*. *Ijarah* dengan sewa menyewa menurut Al-Syarbani al-Khatib yang dikutip oleh Hendi Suhendi adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.<sup>2</sup> Sebelum membahas lebih jauh tentang *ijarah*, alangkah baiknya apabila kita terlebih dahulu memahami asal kata dari *al-ijarah*,

---

<sup>1</sup> <https://kbbi.web.id/universal.html>

<sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 115.

Kata *al-ijarah* berasal dari kata *al ajru* yang diartikan sebagai *al-‘iwadhu* yang bermakna “ganti”, *al-kira`* yang mempunyai arti “bersama” dan *al-ujrah* yang memiliki arti “upah”.<sup>3</sup>

*Ijarah* adalah akad sewa-menyewa antara pemilik *ma’jur* (objek sewa) dan *musta’jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya.<sup>4</sup> Dalam hal akad *ijarah* tersebut terdapat tiga unsur pokok, yaitu pertama, unsur pihak-pihak yang membuat transaksi. Kedua, unsur perjanjian yaitu ijab dan kabul, dan yang ketiga, unsur materi yang diperjanjikan, berupa kerja dan *ujrah* atau upah.

Bertransaksi dengan akad *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yg banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Pelaksanaan akad sewa-menyewa (*ijarah*) kamar kos dilakukan antara penyewa (*musta’jir*) dan pemilik kamar kos (*mu’ajir*).<sup>5</sup> *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sesuatu yang menjadi objek *ijarah* harus memiliki manfaat (*benefit*). Dalam *ijarah*, yang menjadi objek kontrak adalah manfaat pembangunan aset, bukan aset itu sendiri.<sup>6</sup> Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik).<sup>7</sup> Akad *ijarah* mewajibkan pemberi sewa untuk menyediakan aset yang dapat digunakan atau dapat diambil manfaat darinya selama periode akad dan

---

<sup>3</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah* (Jakarta: Permata Puri Media, 2012), hlm. 269.

<sup>4</sup> Muhammad Yusuf, Wiros, *Bisnis Syariah*, Edisi 2 (Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media, 2011), hlm. 117.

<sup>5</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 86-87.

<sup>6</sup> Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam* (Malang: UIN Malang Press, 2009), hlm. 202.

<sup>7</sup> Adimarwan A Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 137.

memberikan hak kepada pemberi sewa untuk menerima upah sewa. Apabila terjadi kerusakan yang mengakibatkan penurunan nilai kegunaan dari aset yang disewakan dan bukan disebabkan kelalaian penyewa, pemberi sewa berkewajiban menanggung biaya pemeliharannya selama periode akad atau menggantinya dengan aset yang sejenis.<sup>8</sup>

Namun yang menjadi permasalahan dalam akad sewa menyewa kali ini adalah adanya penerapan uang panjar atau biasa di sebut uang muka pada penyewaan kamar kos yang berada di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan, tepatnya di sekitar kampus IAIN Madura.

Mahasiswa IAIN Madura berasal dari tempat yang berbeda-beda, diantaranya Sampang, Bangkalan, Sumenep dan Pamekasan, bahkan ada juga yang dari luar Pulau Madura seperti Banyuwangi, Pontianak dan kota-kota lainnya. Maka dari itu tak jarang dari sebagian mereka ada yang memilih untuk tinggal dan menyewa kamar kos yang berada di kawasan kampus. Sehingga hampir semua masyarakat memanfaatkan kesempatan ini dengan menyediakan tempat untuk di sewakan kepada mahasiswa, diantaranya PERUMNAS, Graha Kencana, Kos Ibunda, Al-huda, dan masih banyak tempat-tempat yang lain.

Dalam menyewa kamar kos 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 diantara kedua belah pihak juga harus dilandasi dengan rasa suka sama suka atau saling rela.

---

<sup>8</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, hlm. 270.

Dalam pembayaran uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang diawal sebagai tanda jadi menyewa, jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi pembayaran sewa, namun jika penyewaan tersebut batal maka uang muka yang sudah terbayar tidak akan kembali atau menjadi milik pemilik kos.<sup>9</sup> Sebab, disisi lain pemilik kos merasa dirugikan apabila penyewa membatalkan penyewaan sedangkan pemilik kos membiarkan kamar kos tetap kosong karena terikat oleh akad yang sudah disetujui sebelumnya.<sup>10</sup> Dalam akad yang dilakukan antara pemilik kos dan calon penyewa ini hanya menggunakan akad lisan, mungkin bagi pemilik kamar kos akad seperti itu sudah lumrah terjadi, tetapi bagi calon penyewa butuh penjelasan agar calon penyewa faham dengan pembayaran uang muka itu sendiri.

Dalam pengertian uang panjar sendiri jika transaksi berlanjut uang muka tersebut menjadi bagian dari harga barang yang telah disepakati. Namun jika transaksi batal, uang muka itu menjadi milik penjual sebagai *hibah* dari pembeli kepadanya.<sup>11</sup> Berdasarkan keputusan Lembaga Fiqih Islam (Majmu' al-Fiqh al-Islamy) Bai' al-'Urbun diperbolehkan apabila dibatasi oleh waktu tertentu, dan panjar itu dimasukan sebagai sebagian pembayaran apabila pembeli jadi membeli barang tersebut, atau uang panjar dihitung dari harga barang. Namun apabila tidak jadi membelinya, maka uang panjar menjadi milik penjual.<sup>12</sup>

Berbeda dengan para ulama fiqih, mayoritas ahli fiqih berpendapat bahwa jual beli '*Urbun* adalah jual beli yang dilarang atau tidak sah. Tetapi menurut Hanafi, jual beli '*Urbun* hukumnya hanya *fasid* (cacat terjadi pada harga).

---

<sup>9</sup> Zahra, Mahasiswa STAIN, Wawancara Langsung (27 November 2017).

<sup>10</sup> Sudermi, Pemilik Kamar Kos, Wawancara langsung (29 November 2017).

<sup>11</sup> Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq* (Jakarta: Pustaka A-Kautsar, 2013), hlm. 769.

<sup>12</sup> Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli* (Bandung, PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 215.

Sedangkan ualama selain madzhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal. Abu Al Khathtab memilih pendapat yang mengatakan jual beli semacam ini tidak sah. Ini merupakan pendapat Malik, Asy-Syafi'i dan Ashhab Ar-Ra'yi. Ibnu Abbas dan Hasan sependapat mengenai hal ini, dengan alasan Nabi Muhammad SAW melarang jual beli '*Urbun*'.<sup>13</sup>

Berdasarkan kegelisahan yang ada mengenai uang muka, maka peneliti meneliti tentang Pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos Di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dalam penjelasan diatas, maka muncul beberapa permasalahan yang bisa dijadikan penelitian, diantaranya ialah:

1. Bagaimana Praktik Pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos Di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Praktik Pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos Di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan?

## **C. Tujuan Penelitian**

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

---

<sup>13</sup> Faizah Nurhayati, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)" (Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014), hlm.31-34. diakses melalui <https://syariah.uin-malang.ac.id> pada tanggal 20/03/2018, pukul 19:00.

1. Untuk mengetahui praktek pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos Di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui Pandangan Ekonomi Islam Terhadap Praktik Pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos Di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Setiap aktivitas, terutama usaha penelitian yang berusaha untuk menemukan konsep-konsep baru dalam bidang tertentu, akan lebih bermakna jika hasil penelitian tersebut dapat berhasil guna bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas hasil penelitian ini. Adapun kegunaan penelitian ini antara lain:

1. Bagi IAIN Madura

Bagi IAIN Madura, yaitu sebagai sumbangsih pemikiran terhadap khazanah literatur perpustakaan yang dapat dibaca oleh mahasiswa dalam rangka memperkaya referensi baik hal itu untuk keperluan penelitian maupun tugas akademik.

2. Bagi Peneliti

Kegunaan bagi peneliti adalah sebagai jalan untuk mengembangkan kemampuan kepekaan berfikir. Juga untuk memadukan antara ilmu yang telah peneliti peroleh di bangku kuliah dengan realitas sosial yang ada dilapangan secara praktis. Serta hasil penelitian ini akan menjadi pengalaman yang akan memperluas wawasan pengetahuan.

### 3. Bagi *Mu'jir* dan *musta'jir*

Penelitian ini diharapkan bisa memberi informasi bagi penyewa dan pemberi sewa mengenai hal-hal yang perlu dilakukan dalam akad sewa menyewa, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

### 4. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat di jadikan sebagai sumbangan informasi bagi pihak-pihak yang berkaitan dengan sewa menyewa.

## E. Definisi Istilah

Demi mencapai persepsi dan pemahaman yang seragam mengenai penelitian ini terdapat beberapa istilah yang dirasa perlu untuk di definisikan yaitu:

1. **Pembayaran** adalah proses, cara, perbuatan membayar.<sup>14</sup>
2. **Panjar** adalah uang muka, yang dijadikan sebagai tanda jadi.<sup>15</sup>
3. **Penyewaan** berasal dari kata sewa yang berarti proses, cara, perbuatan menyewa atau menyewakan.<sup>16</sup>
4. **Kamar kos** adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran perbulan).<sup>17</sup>

Berdasarkan definisi masing-masing istilah diatas, maksud dari judul penelitian ini adalah untuk mengetahui proses dan cara pembayaran uang muka sebagai tanda jadi dalam akad sewa menyewa kamar kos.

---

<sup>14</sup><https://kbbi.web.id/bayar>

<sup>15</sup><https://kbbi.web.id/panjar.html>

<sup>16</sup><https://kbbi.web.id/sewa.html>

<sup>17</sup><https://id.m.wikipedia.org/wiki/indikos>