

**PELAKSANAAN ‘URBŪNDALAM SEWA MENYEWA
KAMAR KOSDI LAMPENURUTGAMPONG
KECAMATANDARUL IMARAH KABUPATEN
ACEH BESARBERDASAR TEORI
MASLAHAH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

SAFRIATI

**Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 150102192**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM – BANDA ACEH
2018 M /1**

**PELAKSANAAN 'URBUN' DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS
DI LAMPENURUT GAMPONG KECAMATAN DARUL IMARAH
KABUPATEN ACEH BESAR BERDASAR TEORI *MASLAHAH***

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Progran Sarjana (S-I) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi syari'ah

Oleh:

SAFRIATI

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah
NIM: 150102192

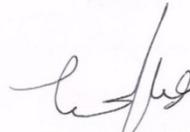
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. Muslim Ibrahim, MA
NIP: 194810181986011001

Pembimbing II,



Dr. Jabbar Sabil, MA
NIP:197402032005011010

PELAKSANAAN 'URBŪN DALAM SEWA MENYEWAWA KAMAR KOS
DI LAMPENURUT GAMPONG KECAMATAN DARUL IMARAH
KABUPATEN ACEH BESAR BERDASAR TEORI MAŞLAHAH

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-I) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

31 Januari 2018
Rabu, 15 Jumadil Awal 1439 H

Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



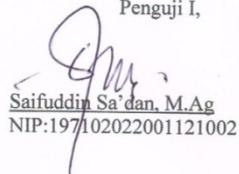
Prof. Dr. H. Muslim Ibrahim, MA
NIP: 194810181986011001

Sekretaris,



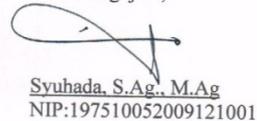
Dr. Jabbar Sabil, MA
NIP: 197402032005011010

Penguji I,



Saifuddin Sa'dan, M.Ag
NIP: 197102022001121002

Penguji II,



Syuhada, S.Ag., M.Ag
NIP: 197510052009121001

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Khairuddin, S. Ag., M. Ag
NIP: 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. / Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Safriati
NIM : 150102192
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

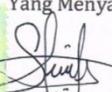
1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 29 Januari 2018
Yang Menyatakan




(Safriati)

ABSTRAK

Nama : Safriati
NIM : 150102192
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Pelaksanaan *'Urbūn* dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar Berdasar Teori *Maslahah*
Tanggal sidang : 31 Januari 2018
Tebal Skripsi : 72 Lembar
Pembimbing I : Prof. Dr. H. Muslim Ibrahim, MA
Pembimbing II : Dr. Jabbar Sabil, MA

Kata Kunci : *'Urbūn*, Sewa Menyewa, *Maslahah*.

Lampenurut Gampong Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar merupakan suatu daerah yang berlokasi sangat strategis, di mana di Lampenurut Gampong adanya Universitas Syiah Kuala salah satunya PGSD UNSYIAH. Bahwasanya banyak mahasiswa yang bertempat tinggal di Lampenurut Gampong serta menyewakan rumah baik kamar kos atau pun rumah kos. Dalam menyewakan kamar kos atau rumah kos tersebut pertama kali diawali dengan membayar uang muka (*'urbūn*), setelah membayar uang muka, sebagian penyewa ada yang membatalkannya. Dalam hal pembatalan tersebut uang muka yang diberikan kepada pemilik kos ada yang dikembalikan, ada yang tidak dikembalikan, ada yang disuruh cari pengganti sewa serta ada yang dikembalikan uangnya setengah. Dalam hal ini penulis ingin mengetahui pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos atau rumah kos serta ingin mengetahui tentang pelaksanaan *'urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar dilihat berdasar teori *maslahah*. Metode yang digunakan dalam skripsi ini ialah metode *deskriptif analisis*. Bahwasanya dalam penerapan *'urbūn* ini, menurut pendapat jumhur ulama hukum penerapan uang muka (*'urbūn*) tidak dibolehkan dikarenakan ada spekulasi, ketidakpastian, memakan hak orang lain secara bathil. Sedangkan menurut Hanbali penerapan uang muka (*'urbūn*) dibolehkan. Menurut pendapat Ibnu Hajar, uang muka tersebut bukan dianggap sebagai harga, tetapi dianggap sebagai manfaat atas menunggu. Jika dilihat dari konsep *maslahah*, cara melihat suatu itu *maslahah* perlu dilihat dengan *tarjīh maslahah*. Untuk melihat suatu maslahat itu tarjih, maka perlu dilihat; pertama dengan melihat penetapan nilai (kadar maslahat-mafsadat serta dilihat dari suatu hukum *taklifi*). Kedua, dengan melihat *Tahqīq al-manat* (segi masa, realita, keadaan pribadi manusia). Jadi setelah dinilai maslahat dan mafsadat bahwasanya penerapan pelaksanaan uang muka dalam hal memperoleh maslahat dan mafsadatnya dan dikaitkan dengan keadaan masa sekarang dengan kesesuaian dengan kehidupan manusia, maka pelaksanaan uang muka itu dibolehkan, dengan tujuan untuk mengindarkan risiko tipuan dan memperoleh manfaat akibat menunggu, asalkan dalam pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong tidak menyalahi aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh kedua pihak.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr, Wb.

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dan juga telah memberikan petunjuk serta kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang sederhana ini. Tidak lupa pula penulis memanjatkan shalawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammad Saw. serta para sahabat dan keluarga beliau yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan kealam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini. Skripsi ini diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi (Prodi) Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul: **“PELAKSANAAN ‘URBŪN DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI LAMPENURUT GAMPONG KEC. DARUL IMARAH KAB. ACEH BESAR BERDASAR TEORIMASLAHAH”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan-kekurangan dan jauh dari kata kesempurnaan, hal ini disebabkan oleh keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki. Di samping itu, juga menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terlaksana tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini ingin mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sedalam-dalamnya pada pihak-pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini, antara lain:

1. Ayahanda Tabrani, Ibunda Armaina, serta keluarga tercinta yang telah memberikan semangat, dorongan, pengorbanan, kasih sayang serta doa sehingga penulis dapat menyelesaikan jenjang pendidikan perguruan tinggi sampai saat ini dan dapat menyusun skripsi ini.
2. Dr. Khairuddin, S. Ag., M. Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Prof. Dr. H. Muslim Ibrahim, MA dan Dr. Jabbar Sabil, MA selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan nasehat-nasehat, pengarahan dan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Saifuddin Sa'dan, M.Ag dan Syuhada, S.Ag., M.Ag selaku penguji I dan II yang telah memberikan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Dr. Bismi Khalidin, S. Ag., M. Si selaku ketua jurusan serta para staff Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
6. Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag sebagai sekretaris Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
7. Dr. Jabbar Sabil, MA sebagai ketua Laboratorium Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
8. Perangkat gampong dan pemilik kos serta penyewa kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Cek Rusli M. Yusuf, Lita Nurjannah dan Nova Safriani, yang telah membantu penulis dalam segala hal, dan juga membimbing dalam penyelesaian skripsi ini.

10. Sahabat terbaik (Sahara Wardah, Mirnawati dan Miftahul Khairi) serta semua teman-teman seperjuangan lanjutan D-III Perbankan Syariah angkatan 2012 yaitu Nila Vonnarahmi, Cut Riska Gustiani Aja, Lia Novitasari, Agustiawan, Armaya Halidasari, Khairunnisa, Wiwin Guslianita, Nesfi Mulysari dan Hasrita yang telah membantu dan memberikan semangat dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, semoga persahabatan tetap terjalin dan mencapai cita-cita kita semua.
11. Keluarga besar Ibu Nurlian serta Putri Farhati, Riska dan Ismaini yang telah membantudan memberi semangat kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Terimakasih yang tidak terhingga kepada nama-nama yang telah disebutkan di atas, semoga bantuan yang diberikan kepada penulis dibalaskan oleh Allah Swt. Penulis menyadari skripsi ini masih kurang sempurna. Penulis mengharapkan adanya saran dan kritikan yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 22 Januari 2018

Penulis

Safriati

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543 b/U/1987 tentang Transliterasi Huruf Arab ke dalam Huruf Latin.

1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

2. Konsonan

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal (*monoftong*) dan vokal rangkap (*diftong*). Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf.

Contoh vokal tunggal : كَسَرَ ditulis *kasara*

جَعَلَ ditulis *ja'ala*

Contoh vokal rangkap :

a. *Fathah* + yā' tanpa dua titik yang dimatikan ditulis *ai* (أي).

Contoh: كَيْفَ ditulis *kaifa*

b. *Fathah* + wāwu mati ditulis *au* (او).

Contoh: هَوَلَ ditulis *haua*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang di dalam bahasa Arab dilambangkan dengan harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda. Vokal panjang ditulis, masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
ا...َ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i>	Ā
ي...َ	Atau <i>fathah</i> dan <i>ya</i>	
ي...ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
و...ُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh : قَالَ ditulis *qāla*
قِيلَ ditulis *qīla*
يَقُولُ ditulis *yaqūlu*

4. *Ta marbutah*

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu : *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah (t), sedangkan *ta' marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h). Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al-serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *rauḍah al-atfāl*
رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ ditulis *rauḍatul atfā*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang yang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M, Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut bukan bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh Tasauf, bukan tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN HASIL SIDANG.....	iii
LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB SATU : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Penjelasan Istilah	11
1.5 Kajian Pustaka.....	13
1.6 Metodologi Penelitian	15
1.7 Sistematika Pembahasan	18
BAB DUA : LANDASAN TEORETIS ‘URBŪN DALAM SEWA MENYEWA	20
2.1 Konsep Sewa Menyewa	20
2.1.1 Pengertian Sewa Menyewa	20
2.1.2 Dasar Hukum Sewa Menyewa	21
2.1.3 Syarat dan Rukun Sewa Menyewa.....	23
2.1.4 Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa	26
2.1.5 Pengembalian Barang Sewaan	28
2.2 Konsep ‘ <i>Urbūn</i>	28
2.3 Teori <i>Maslahah</i>	31
2.4 Metode <i>Tarjīh Maslahah</i>	40
BAB TIGA : PELAKSANAAN ‘URBŪN DALAM SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI LAMPENURUT GAMPONG KEC. DARUL IMARAH KAB. ACEH BESAR BERDASAR TEORI MASLAHAH.....	42
3.1 Gambaran Umum Lokasi Lampenurut Gampong	42
3.2 Pelaksanaan ‘ <i>Urbūn</i> dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar	52

3.2.1 Bentuk Akad Sewa Kos Menggunakan Uang Muka.....	53
3.2.2 Alasan Pemilik Kos Menerapkan Uang Muka	53
3.2.3 Pembayaran Sewa Kamar Kos Menggunakan Uang Muka	54
3.2.4 Peyelesaian Pembatalan Sewa Menyewa	60
3.2.5 Sebab-Sebab Terjadinya Pembatalan	60
3.2.6 Kuitansi Pembayaran Uang Muka	61
3.2.7 Pemantauan Perangkat Gampong Dalam Sewa Menyewa Rumah Kos atau Kamar Kos	61
3.3 Analisis Penulis.....	62
BAB EMPAT : PENUTUP	70
4.1 Kesimpulan	70
4.2 Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN-LAMPIRAN	76
RIWAYAT HIDUP PENULIS	82

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama Allah, mengatur kehidupan manusia baik kehidupan di dunia maupun akhirat. Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa Allah Swt. mengatur hubungan lahir antara manusia dengan Allah dalam rangka menegakkan *hablun min Allāh* dan hubungan antara manusia dalam rangka menegakkan *hablun min al-nās* yang keduanya merupakan misi kehidupan manusia yang diciptakan sebagai khalifah di atas bumi.

Pengertian *hablun min Allāh* bahwasanya dapat dicontohkan seperti puasa, shalat, membayar zakat, atau berkaitan segala sesuatu yang dilakukan itu diperintahkan oleh Allah dan menjauhi segala larangan-Nya. Sedangkan *hablun min al-nās* dapat dicontohkan seperti dalam muamalah antara sesama manusia, baik itu dalam hal ekonomi, silaturahmi dan lainnya.

Manusia tidak terlepas dari kehidupan ekonomi, di mana perekonomian adalah bagian dari kehidupan manusia, maka tentulah hal ini ada dalam sumber yang mutlak yaitu Alquran dan Sunah, yang menjadi panduan dalam menjalani kehidupan.¹

Ekonomi merupakan suatu kegiatan seseorang atau suatu perusahaan ataupun suatu masyarakat untuk memproduksi barang atau jasa maupun mengkonsumsi (menggunakan) barang dan jasa tersebut.²

¹ Nurul Huda, Dkk. *Ekonomi Makro Islam Pendekatan Teoretis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.3.

²Sudono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ke-3*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 4.

Ada satu titik awal yang benar-benar harus kita perhatikan, yaitu ekonomi dalam Islam itu sesungguhnya bermuara kepada akidah Islam, yang bersumber dari syariat. Oleh karena itu berbagai terminologi dan substansi yang sudah ada, haruslah dibentuk dan disesuaikan terlebih dahulu dalam kerangka islami, supaya dapat disadari pentingnya titik permasalahan, karena dengan gamblang, tegas dan jelas mampu memberi pengertian yang benar tentang kebutuhan, keinginan, dan kelangkaan dalam upaya memecahkan problematika manusia.³

Manusia dalam memenuhi hidup, tidak terlepas dari orang lain dan saling berinteraksi antara sesama atau bisa dikatakan dengan muamalah. Muamalah adalah segala peraturan yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam hidup. Pengertian muamalah dalam arti luas yaitu aturan-aturan (hukum-hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan manusia.⁴

Persoalan dalam muamalah syariat Islam lebih banyak memberikan pola-pola, prinsip-prinsip, dan kaidah-kaidah umum dibandingkan memberikan jenis dan bentuk muamalah secara perinci. Hal ini sesuai dengan kaidah *usūliyah* yang berbunyi: “*al-Aslu fi al-muamalah al ibāhah illa mā dalla ‘ala tahrīmihi*” (hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya).⁵

Prinsip muamalah yaitu prinsip kebebasan bertransaksi, namun harus didasari prinsip suka sama suka (*an tarādin minkum*) dan tidak ada pihak yang

³ Nurul Huda, dkk. *Ekonomi Makro Islam Pendekatan Teoretis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.3.

⁴ Abdur Rahman Al-Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 3.

⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012). hlm. 6

dizalimi dengan didasari oleh akad yang sah.⁶ Contoh dari akad-akad muamalah ialah akad *rahn*, *ijārah*, *musyārahah*, *mudārabah*, *murābahah*, *muzāra'ah*, *musāqah*, *mukhābarah*, *salām*, *istisnā'*, *hiwālah*, *kafālah*, *ji'ālah*, *syirkah*, *sulhu*, *ihya'al mawāt* dan lain-lain.

Salah satu contoh dari muamalah atau transaksi manusia seperti di atas adalah sewa menyewa (*ijārah*) yang dengannya mereka mampu mendapatkan kebutuhan yang mereka inginkan. Islam pun mengatur permasalahan ini dengan rinci dan seksama sehingga kita mengadakan transaksi sewa menyewa, manusia mampu berinteraksi dalam koridor syariat dan terhindar dari tindakan-tindakan aniaya terhadap sesama manusia.⁷

Sewa menyewa bisa kaitannya dengan tolong menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial manusia menerima dan memberikan andil kepada orang lain dengan bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya.⁸ Transaksi yang sah dan mempunyai hak adalah adanya unsur suka sama suka di dalamnya.⁹ Sebagaimana firman Allah Swt. Dalam surat an-Nisa' ayat 29, yang artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 11.

⁷Nur Azizah, *Penyelesaian Wanprestasi Transaksi Jual Beli Tanah di Seutui Banda Aceh Ditinjau Berdasarkan Hukum Islam dan Hukum Positif (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1521.K/Pdt/2008)*, (Skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry. 2015.

⁸Hamzah Yakub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), hlm. 13.

⁹Amir Syaripuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2003), hlm. 190.

Segala bentuk transaksi yang tidak ada unsur suka sama suka, maka transaksi itu batal, yaitu memakan harta orang lain secara tidak sah.¹⁰ Prinsip dasar suka sama suka itu sendiri bertolak ukur dengan dari kejujuran, kepercayaan dan ketulusan antara keduanya. Kejujuran dan kebenaran merupakan nilai yang terpenting dalam suatu kehidupan, sehubungan dengan sikap orang lain yang membutuhkan dan keadilan yang merupakan haknya seseorang.¹¹

Transaksi sewa menyewa belum dikatakan sah apabila belum ada ijab kabul, karena hal tersebut menunjukkan belum adanya kerelaan dan suka sama suka di antara kedua belah pihak.¹²

Agama menghendaki agar pelaksanaan sewa menyewa itu senantiasa memperhatikan ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan yang bisa menjamin pelaksanaan salah satu pihak yang tidak dirugikan agar terjalannya maksud mulia yang diinginkan agama.¹³

Akad *ijārah* dapat dilakukan sebagai akad yang menyewakan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Tujuan akad ini ialah dilihat dari pihak penyewa bertujuan untuk pemanfaatan fungsi barang secara optimal, sedangkan dari pihak pemilik bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa tersebut.¹⁴

¹⁰Amir Syaripuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*,, hlm. 190.

¹¹ Ahmad Supendi, *Pelaksanaan Penimbangan Dalam Jual Beli Buah Kelapa Sawit di Tinjau Menurut Ekonomi Islam* (skripsi tidak dipublikasikan), Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum, UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2011, hlm. 2.

¹²Amir Syaripuddin,, hlm. 190.

¹³Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 35.

¹⁴ Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 188.

Dalam realita sekarang bahwasanya perkembangan bisnis berubah ke hal yang lebih praktis salah satunya menyewa suatu kamar kos dan rumah kos, baik itu digunakan oleh keluarga, mahasiswa maupun lainnya. Menyewa kamar kos lebih praktis dibanding membeli rumah, dikarenakan apabila seseorang itu berkedudukan sementara baik itu dalam jangka waktu satu tahun ataupun sampai empat tahun, maka lebih baik hanya untuk menyewakan saja tidak membelinya. Apabila seseorang itu membeli rumah, biasanya suatu bentuk investasi ke depan. Menyewa kamar kos lebih murah dibandingkan menyewa rumah, salah satunya kamar kos yang berada di Lampenurut Gampong kecamatan Darul Imarah, Aceh Besar. Perbandingan menyewa rumah dengan menyewa kamar itu sangat jauh selisih dengan harganya. Biasanya menyewa rumah itu seharga Rp 4.000.000.- Rp 8.000.000.00.,¹⁵ sedangkan untuk kamar kos sendiri sekitaran Rp 2.500.000.00.- Rp. 4.000.000.00.,. Muatan untuk kamar bisa 1 orang sampai 3 orang, sedangkan untuk rumah sekitar 3-4 orang.¹⁶

Jumlah rumah yang disewakan di Lampenurut Gampong di antaranya :¹⁷

Tabel. 1.1 Kategori rumah sewa

No	Kategori Sewa Rumah	Jumlah Rumah
1	Rumah kos	6
2	Rumah Ibu kos dengan anak kos	2
3	Rumah Keluarga	19

¹⁵Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Lita Nurjannah, penyewa rumah di Lampenurut, umur 39 tahun, tanggal 25 Juli 2017.

¹⁶Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Cut Marlina, pemilik kos desa Lampenurut, umur 50 tahun, tanggal 25 Juli 2017.

¹⁷Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Hamidi, selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 26 November 2017.

	Jumlah	27
--	--------	----

Sumber: SEKDES Lampenurut Gampong Kec. Darul Imarah, Aceh Besar, 2017

Berdasarkan tabel di atas bahwasanya kategori sewa rumah atau kos; rumah kos yang tidak ada pemilik kos berjumlah 6 rumah, rumah ibu kos dengan anak kos berjumlah 2 rumah dan rumah keluarga yang disewakan berjumlah 19 rumah. Di mana rumah sewa yang untuk rumah keluarga tersebut sebagiannya merupakan rumah desa Lampenurut Gampong ataupun suatu rumah investasi desa, yang dibuat dari anggaran Desa Lampenurut Gampong.

Khususnya di Lampenurut Gampong dalam menyewa kamar kos ada bermacam-macam sistem penyewaan, ada yang perbulan, persemester, dan ada pertahun. Menempati yang biasanya mahasiwa, karyawan kantoran sementara, dan lainnya. Desa Lampenurut merupakan daerah yang padat penduduk dan sangat strategis, yang terletak di dekat kampus PGSD Unsyiah, kampus Poltekkes. Pihak yang menyewa kamar kos ini ada datang dari berbagai daerah baik dari Sigli, Bireun, Aceh Selatan, Aceh Barat dan daerah lainnya.¹⁸

Terjadinya hubungan sewa menyewa kamar kos maka kedua belah pihak telah terikat dalam suatu perjanjian atau di dalam kajian fikih muamalah dikenal dengan istilah *ijārah* yaitu akad suatu kemanfaatan dengan penggati.¹⁹ Sistem pembayaran pertama kamar kos tersebut yang dilaksanakan dengan memberi uang muka. Uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian di

¹⁸Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Fatmawati, pemilik kos, umur 52 tahun, tanggal 25 Juli 2017.

¹⁹Chairumaman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 52.

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 kos. Dalam pelaksanaannya, ada sebagian pemilik kos yang meminta uang muka sewa kamar kos dengan nominal harga yang cukup besar baik setengah dari harga kamar, dan seperempat dari harga kamar kos dan ada juga hampir meminta 50 % dari harga sewa kamar. Setelah melakukan pembayaran uang muka, ada sebagian penyewa yang membatalkan menyewa kamar kos, di mana salah satu alasan pembatalannya dikarenakan beberapa alasan, salah satunya; “penyewa telah menemukan kos yang lain yang sesuai dengan kategori yang penyewa carikan atau inginkan, makanya terjadinya pembatalan kos ini”.²⁰ “penyewa tidak lagi menyewa karena sudah diterimanya kontrak bekerja di kampung halamannya dan penyewa tersebut sudah lulusan S1”.²¹ “penyewa tidak kembali lagi ke pemilik rumah setelah membayar uang muka sebesar Rp 100.000,00 setelah mengatakan jadi menyewa selama setahun dan akan menempati kamar bulan depan, pemilik rumah menunggu kedatangan penyewa selama satu bulan setengah dan akhirnya penyewa tidak datang juga. Dalam hal ini pemilik rumah merasa ditipu oleh penyewa tersebut”.²² “penyewa tidak memberikan uang muka, setelah mengatakan jadi sewa kepada pemilik rumah. Pemilik rumah memberi kepercayaan kepada penyewa, bahwa penyewa benar-benar jujur, akan menempati kamar tersebut dan pada akhirnya

²⁰Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Fatmawati, selaku pemilik kos, tanggal 25 Juli 2017.

²¹Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Fatmawati, tanggal 25 Juli 2017.

²²Data diperoleh dari hasil wawancara dengan M. Djuned, selaku pemilik kos, tanggal 31 Desember 2017.

penyewa tersebut tidak kembali lagi setelah mengatakan jadi sewa kamar bulan depan”.²³

Dalam hal pembatalan, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi milik pemilik kos, apabila penyewa batal menyewa kamar kos tersebut. Seperti yang di jelaskan oleh Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih dalam karangannya,²⁴ sewa menyewa dengan sistem uang muka adalah penyewa menyewakan barang dan yang menyewa memberi uang kepada penyewa dengan syarat jika jadi menyewa maka uang muka (*'urbūn*) masuk dalam harga yang harus dibayar. Jika tidak jadi menyewa maka sejumlah uang itu menjadi milik penyewa. Jadi apabila seseorang itu membatalkan penyewaannya, dan uang muka tersebut menjadi milik kos, dan ini jelas sangat merugikan penyewa yang membatalkan tersebut.

Dari sisi yang lain pemilik kos juga merasa dirugikan apabila penyewa membatalkan sewa kamar, karena pada saat dicarikan orang penyewa lagi, tidak dapat ditemukan orang yang menyewakan selama satu tahun. Tidak sebanding dengan uang muka yang telah diberikan dengan harga sewa selama satu tahun.²⁵ Bahwasanya penerapan uang muka seperti ini dapat merugikan salah satu pihak, maupun kedua belah pihak.

Sewa menyewa seperti ini banyak sudah terjadi di kalangan masyarakat sekarang ini. Traksaksi ini sudah sering dilakukan dan sudah berkembang di

²³Data diperoleh dari hasil wawancara M. Djuned selaku pemilik kos, pada tanggal 31 Desember 2017.

²⁴Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fiqh Keuangan Ekonomi Islam*, hlm. 132-133.

²⁵Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Fatimah, selaku pemilik kos Lampenurut, tanggal 25 Juli 2017.

kalangan masyarakat dari dulu sampai sekarang dan transaksi ini bisa dikatakan sudah seperti kebiasaan dan tradisi yang dilakukan oleh masyarakat secara turun-menurun, baik itu di Provinsi Aceh maupun provinsi lainnya, mungkin ada juga di luar negeri. Apabila dianalisis dengan pandangan jumbuh ulama tentang jual beli *'urbūn* berbanding terbalik dengan yang dilakukan oleh kebiasaan kalangan masyarakat.

Para ahli fikih berbeda pendapat menyangkut hukum jual beli *'urbūn* (uang muka). Mayoritas ahli fikih mengatakan bahwa jual beli *'urbūn* adalah tidak sah. Tetapi menurut mazhab Hanafi, jual beli *'urbūn* hukumnya hanya *fasīd*. Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *'urbūn*, disamping jual beli ini mengandung *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Juga mengandung dua syarat yang *fasīd*; pertama, syarat hibah dan kedua, syarat akan mengembalikan barang bila tidak suka dan pembeli mensyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa imbalan sehingga jual beli menjadi tidak sah.²⁶

Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa jual beli ini boleh saja dilakukan. Ini berdasarkan beberapa hadits yang diriwayatkan Abdurrazzak dalam kitab *mushannaf*-nya, dari hadits Zaid bin Aslam bahwa “dia pernah bertanya kepada Rasulullah menyangkut uang muka yang diserahkan dalam jual beli, lalu Rasulullah menghalalkannya.²⁷

²⁶Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 119.

²⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 119.

Menurut pandangan mazhab Hanafi sendiri jual beli *'urbūn* hukumnya *fasīd* (cacat terjadi pada harga),²⁸ Pelarangan tentang *'urbūn* ini, bahwasanya mazhab Hanafi berpandangan bahwa adanya suatu *fasīd* dalam *'urbūn* ini. Mazhab Hanafi berpandangan bersandar kepada ketentuan Rasulullah saw. bersabda:

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ عَنِ الثَّقَفَةِ عِنْدَهُ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ. (رواه مالك)

Artinya:

“Yahya meriwayatkan kepadaku dari Malik, dari perawi tsiqah menurutnya, dari ‘Amru bin Syu’aib, dari ayahnya, dari kakeknya, bahwa Rasulullah saw. melarang jual beli ‘urbān”. (HR. Malik)²⁹

Praktik ini dalam hal yaitu terjadinya pelaksanaan *'urbūn* (uang muka) dalam sewa menyewa kamar kos, peneliti ingin meneliti di mana terletak *fasid* di dalam praktik sewa menyewa ini dan melihat teori *maslahah* (manfaat atau kebaikan) di antara beberapa pandangan ahli fikih dengan terjadinya pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa tersebut. Namun, dalam praktik ini gharar sudah jelas bahwasanya terjadi suatu ketidakpastian di dalam suatu pelaksanaan *'urbūn* ini. Adanya pengakibatan unsur kerugian antara dua belah pihak, baik pihak pemilik kos maupun pihak yang membatalkan menyewa kos.

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas penulis lebih lanjut bermaksud meneliti tentang: **“pelaksanaan *'urbūn* dalam sewa menyewa**

²⁸Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*,, Jilid 5. hlm. 119.

²⁹ Imam Malik, *Al-Muwaththa' Imam Malik*, Penerjemah Muhammad Ridhwan Syarif Abdullah, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm. 1.

kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar berdasar teori *masalah*”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini :

- 1.2.1 Bagaimana pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar?
- 1.2.2 Bagaimana pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar dilihat berdasar teori *masalah* ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

- 1.3.1 Untuk mengetahui pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar.
- 1.3.2 Untuk mengetahui pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah dilihat berdasar teori *masalah*.

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan dalam memahami istilah-istilah yang terdapat dalam penulisan ini, maka istilah-istilah tersebut dijelaskan sebagai berikut:

1.4.1 Akad

Akad merupakan suatu ijab qabul atau serah terima dari dua belah pihak, ataupun suatu kesepakatan antara dua belah pihak yang melakukan suatu perbuatan dalam bermuamalah.

1.4.1 Sewa Menyewa

Sewa Menyewa (*ijārah*) merupakan perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa ataupun suatu transaksi sewa menyewa atas suatu barang atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.³⁰

1.4.2 'Urbūn

'Urbūn merupakan suatu pembayaran uang di muka atau bagian dari pembayaran yang dipercepat. 'Urbūn juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan uang di muka yang dibayarkan.³¹

1.4.3 Gharar

Gharar dapat diartikan sebagai ketidakpastian/ketidakjelasan (*uncertainty*). Unsur ini juga dilarang dalam Islam. *Gharar* atau disebut juga *taghiir* adalah sesuatu dimana terjadi *incomplete information* karena adanya *uncertainty to both parties* (ketidakpastian dari kedua belah pihak yang

³⁰Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah. Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 247.

³¹Syamsur Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Rajawali, 2010), hlm. 348-349.

bertransaksi. *Gharar* ini terjadi bila kita mengubah sesuatu yang seharusnya bersifat pasti (*certain*) menjadi tidak pasti (*uncertain*).³²

1.4.4 *Maslahah*

Dalam muamalah dikenal adanya prinsip kemaslahatan, di mana *maslahah*, secara bahasa atau etimologi berarti kemanfaatan, kebaikan, kepentingan. Dalam bahasa Indonesia sering disebut maslahat (lawan dari kata mafsadat) yang berarti selalu mendatangkan kebaikan, keselamatan, faedah, guna. Kemaslahatan berarti kegunaan, kebaikan, manfaat, kepentingan.³³

1.4.5 Mazhab

Mazhab menurut istilah dalam kalangan umat Islam ialah sejumlah dari fatwa-fatwa dan pendapat-pendapat seorang alim besar di dalam urusan agama, baik ibadah maupun lainnya.³⁴

1.5 Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan salah satu bagian yang penting dalam suatu penelitian, karena berfungsi untuk menjelaskan kedudukan atau posisi penelitian, yang akan dilakukan oleh seseorang peneliti, diantaranya penelitian yang sudah ada mengenai objek yang sama. Disamping itu, kajian pustaka juga dapat menghindarkan peneliti dari pengulangan atau dipublikasikan penelitian yang sudah dilakukan. Kajian pustaka juga mempunyai peran penting dalam rangka

³²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah,*, hlm. 29.

³³Dahlan Tamrin, *Filsafat Hukum Islam*, (Malang: UIN Malang Pers, 2007), hlm. 113.

³⁴Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqh Lima Mazhab*, (Jakarta: Lentera Basri, 2005), hlm. xxv-xxvi.

mendapatkan informasi yang ada sebelumnya tentang teori-teori yang ada kaitannya dengan judul yang digunakan untuk memperoleh landasan teori ilmiah.

Kajian yang membahas tentang sewa menyewa dengan konsep *'urbūn* atau panjar/uang dimuka, berdasarkan studi kepustakaan pada perpustakaan UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh berbeda dengan tulisan yang secara khusus mengkaji tentang *'urbūn* dan sewa menyewa yang akan diteliti oleh penulis, namun berdasarkan literatur-literatur yang penulis temukan ada beberapa skripsi yang membahas tentang sewa menyewa diantaranya : Skripsi tentang “*panjar dalam perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dalam perspektif ijārah bi al-manfāh*”. Diteliti oleh Hasan Basri pada Tahun 2015. Disini di dijelaskan bahwa bagaimana bentuk penetapan panjar dalam sewa menyewa lapangan futsal, play maker, one devista, serta bagaimana kegunaan atau manfaat dari lapangan futsal yang digunakan oleh penyewa lapangan futsal ataupun dikaitkan dengan dengan manfaat (*ijārah bi al-manfāh*). Kata kunci skripsi ini adalah panjar dalam sewa menyewa dengan *ijārah bi al-manfāh*.

Skripsi tentang “*tinjauan hukum Islam terhadap praktik pemotongan uang panjar dalam jual beli pesanan yang dibatalkan (studi kasus pada CV. Riri catering di Banda Aceh)*”. Diteliti oleh Intan Baiduri pada Tahun 2013, dimana dalam pembahasan ini dijelaskan tentang pemotongan uang panjar dalam jual beli pesanan catering yang dibatalkan yang dikurangi dengan pembayaran setengah harga dari pembayaran catering, seperti panjar pertama Rp 500.000, panjar kedua Rp 17.500.000, dan apabila batal pesanan, panjar Rp 500.000 tersebut dipotong

dari panjar kedua, dan sisanya kerugian, ditanggung oleh pihak konsumen dan pihak catering. Serta dijelaskan juga pandangan menurut semua ahli fikih. Kata kunci skripsi ini adalah panjar dalam jual beli pesanan dengan pandangan semua ahli fikih.

Skripsi mengenai “*pembatalan sepihak pada perjanjian sewa beli dalam tinjauan hukum perdata dan hukum Islam*” diteliti oleh Irwan Saputra pada Tahun 2012. Rumusan permasalahan; bagaimana implikasi hukum jika terjadinya wanprestasi menurut hukum perdata dan hukum Islam. Bagaimana pengaruh akad sewa beli secara sepihak terhadap objek akad yang ditinjau menurut hukum perdata dan hukum Islam. Bagaimana pandangan hukum perdata dan hukum Islam terhadap sewa menyewa yang mendapat pembatalan sepihak dalam transaksi sewa beli. Kata kunci skripsi ini adalah wanprestasi, hukum perdata, hukum Islam.

Skripsi mengenai “*hukum jual beli panjar (studi perbandingan mazhab Syafi’i dan mazhab Hanbali)*” yang diteliti oleh M. Haikal pada tahun 2013. Dapat dirumuskan permasalahan dari judul skripsi ini merupakan suatu perbandingan mazhab Syafi’i dan mazhab Hanbali dalam jual beli panjar, dimana disini mengatur pandangan imam Syafi’i dan imam Hanbali. Kata kunci dari skripsi ini merupakan jual beli panjar dan perbandingan pandangan mazhab Syafi’i dan mazhab Hanbali.

Berdasarkan judul-judul skripsi di atas, bahwasanya berbeda dengan permasalahan dengan judul skripsi peneliti, yang terjadi kesamaannya hanya dalam hal panjar atau *‘urbūn*, tetapi yang terdapat perbedaan ialah dalam hal

objek, akad, dan dari pandangan mazhab, dimana dengan judul peneliti yaitu “pelaksanaan ‘*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar berdasar teori *masalah*”.

1.6 Metodologi Penelitian

Metode penelitian ini memerlukan data-data lengkap dan objektif serta dapat dipertanggung jawabkan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang sedang diteliti di mana metode penelitian ini perlu ditentukan kualitas dan arah tujuannya dalam penulisan karya ilmiah ini. Metode penelitian yang dilakukan dalam karya ilmiah ini ialah menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan metode *descriptif analisis*, yang diperoleh langsung dari wawancara dan studi dokumentasi.

1.6.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Lampenurut Gampong, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar.

1.6.2 Metode Pengumpulan Data

Metode atau teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui metode pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.³⁵ Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan menggunakan metode penelitian lapangan (*fiel research*) dan kepustakaan (*library research*).

³⁵Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, cet. Ke-17, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 401.

a. Metode penelitian lapangan (*fiel research*)

Penelitian lapangan ialah peneliti mengumpulkan data dengan cara memperoleh data-data secara langsung dari lokasi penelitian di Lampenurut Gampong atau disebut juga data primer. Data primer ialah data yang diambil dari sumber data secara langsung oleh peneliti dari objek penelitian melalui wawancara, dokumentasi dan lainnya. Berhubungan penelitian ini yang dilakukan merupakan keperluan penulisan skripsi.

b. Metode Penelitian kepustakaan (*library research*)

Metode penelitian kepustakaan adalah salah satu cara untuk memperoleh data yang ingin dikumpulkan dengan cara membaca dan menelaah buku-buku bacaan, jurnal, artikel dan sumber leteratur lainnya yang berkaitan dengan topik pembahasan sebagai data sekunder yang bersifat teoritis.³⁶

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai cara dan berbagai sumber. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik:

a. Wawancara

Wawancara adalah cara mengumpulkan data yang dilakukan dengan bertanya dan mendengarkan jawaban langsung dari sumber utama data. Sumber data adalah orang yang diwawancarai secara langsung.³⁷ Dilakukan dengan cara tanya jawab langsung dengan para pihak yang bersangkutan dalam penelitian ini yang ada di lampenurut Gampong, Aceh Besar.

³⁶Sumardi Surya Brata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja rafindo Persada, 2003), hlm. 4.

³⁷Rony Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Jakarta: PPM, 2007), hlm. 54.

b. Studi Dokumentasi

Dokumen yang diperoleh oleh peneliti berupa kuitansi serta foto-foto yang diperoleh dari masyarakat Lampenurut Gampong.

1.6.4 Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu bagi peneliti dalam mengumpulkan data kualitas instrumen akan menentukan kualitas data yang terkumpul.³⁸ Instrumen sebagai alat pengumpul data harus betul-betul dirancang dan dibuat sedemikian rupa sehingga menghasilkan data empirik sebagaimana adanya.³⁹

1.6.5 Langkah-langkah Analisis Data

Data-data yang telah diperoleh dan diteliti selanjutnya menganalisis dengan metode *deskriptif analisis*, kemudian hasil dari pengumpulan dan pengolahan data disusun laporan akhir dari hasil data yang telah dianalisis tersebut dengan berdasarkan pendapat para ahli sebagai landasan teoritis.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan penulisan skripsi ini, penulis memberikan gambaran yang secara keseluruhan mengenai sistematika pembahasan yang terdiri atas empat bab yang diklasifikasikan sebagai berikut:

Bab satu bab pendahuluan, yang membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

³⁸Suharsimi Arikunto, ..., hlm. 177.

³⁹Nurul Zuriyah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hlm. 168.

Bab dua membahas tentang tinjauan teoritis tentang pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di desa lampenurut Gampong Kecamatan Darul marah Kabupaten Aceh Besar, di mana sub judul diantaranya, yaitu konsep sewa menyewa, konsep '*urbūn* dan teori *masalahah* .

Bab tiga, pembahasan yaitu membahas tentang analisis pelaksanaan '*urbūn* (uang muka) dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar yang dilihat berdasar teori *masalahah*.

Gambaran umum tentang pelaksanaan '*urbūn* yang dilakukan dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar. Dalam Bab ini terdiri dari tiga sub bab, yaitu pertama, melihat gambaran umum Lampenurut Gampong. Kedua, pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut, Kec. Darul Imarah. Ketiga, menganalisis pelaksanaan '*urbūn* (uang muka) dalam sewa menyewa kamar kos dilihat berdasar teori *masalahah*.

Bab empat merupakan penutup, dalam bab terakhir tersebut penulis merumuskan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian dan mengajukan beberapa saran yang berkaitan dengan pembahasan skripsinya.

BAB DUA

LANDASAN TEORETIS TENTANG 'URBŪN

2.1 Konsep Sewa Menyewa

2.1.1 Pengertian Sewa Menyewa

Secara etimologi *al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwad*/penggantian, dari sebab itulah *as-šawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-ajru*/upah. Adapun secara terminologi, para ulama fikih berbeda pendapatnya, antara lain:⁴⁰

1. Menurut Sayyid Sābiq, *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
2. Menurut Ulama Syāfi'iyah *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
3. Menurut Amir Syarifuddin *al-ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al-'ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijārah az-zimmah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fikih disebut *al-ijārah*.⁴¹

⁴⁰Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 277.

⁴¹Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*,, hlm. 277.

Ijārah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau *ijārah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. *Ijārah* dapat juga diartikan dengan *lease contract*. *Lease contract* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain. Kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.⁴²

2.1.2 Dasar Hukum Sewa Menyewa

1) Alquran

Adapun dasar hukum *ijārah* adalah fiman Allah QS. Al-Baqarah/2: 233 sebagai berikut:⁴³

وَاتَّقُوا بِالْمَعْرُوفِ أَيَّتِمُّ مَا سَلَّمْتُمْ إِذَا عَلَيكُمْ جُنَاحٌ فَلَا أَوْلَادَ كُمْ تَسْتَرِضِعُونَ أَنْ أَرَدْتُمْ وَإِنْ
بَصِيرٌ تَعْمَلُونَ بِمَا اللَّهُ أَنْ وَأَعْلَمُوا اللَّهَ

⁴²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 245.

⁴³⁴³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalat*,, hlm. 248.

Artinya:

“Maka tidak ada dosa atas keduanya dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah/2: 233)

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum Islam, seperti yang di ungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.⁴⁴

2) Hadits

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عُرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

“Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”. (HR. Ibnu Majah)⁴⁵

Hadits lain yang berkaitan dengan sumber hukum *ijārah* yang artinya adalah:

أُحْتَجَمُ وَعَطِيَ الْحَجَّامُ أَجْرَهُ (رواه البخاري و مسام)

“Berebamlah kamu, kemudian berikanlah kamu upahnya kepada tukang-tukang itu”. (HR. Al-Bukhārī dan Muslim)⁴⁶

3) Pendapat Ulama

⁴⁴Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 248.

⁴⁵Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 278.

⁴⁶Abdul Rahman Ghazaly,, hlm. 278.

Al-Ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan ijmak ulama.⁴⁷

Menyewakan barang hukumnya diperbolehkan oleh semua ulama. Akadnya harus dikerjakan oleh kedua belah pihak, setelah akadnya sah maka salah satunya tidak boleh membatalkannya, meskipun karena suatu *uzur*, kecuali terdapat sesuatu yang mengharuskan akad menjadi batal, seperti terdapat cacat pada barang yang disewakan. Misalnya, seseorang yang menyewa rumah, lalu didapati bahwa rumah tersebut sudah rusak atau akan dirusakkan sesudah akad atau budak yang disewakan sakit atau yang menyewakan mendapati cacat pada uang sewaan. Jika demikian, bagi yang menyewakan boleh memilih *khiyar* antara diteruskan atau tidak persewaan tersebut.⁴⁸

2.1.3 Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Menurut Hanafiyah rukun *al-ijārah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi.⁴⁹ Menurut Mardani rukun *al-ijārah* adalah:⁵⁰

- a. Pihak yang menyewa
- b. Pihak yang menyewakan
- c. Benda yang diijarahkan

⁴⁷Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 277.

⁴⁸Syaikh al-‘Allamah Muhammad bin ‘Abdurrahman ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Bandung: Hasyimi Press, 2004), hlm. 297.

⁴⁹Abdul Rahman Ghazaly,, hlm. 278.

⁵⁰Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 248.

d. Akad

Adapun menurut jumhur ulama rukun *al-ijārah* ada empat, yaitu:⁵¹

- a. Dua orang yang berakad
- b. *Sighat* (ijab dan kabul)
- c. Sewa atau imbalan
- d. Manfaat.

Adapun syarat-syarat *al-ijārah* sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:⁵²

- a. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syāfi‘iyyah dan Hanābilah disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijārah* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafi dan Mālikī berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *al-ijārah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijārah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al-ijārah* tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa ayat 29, yang artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka...”

⁵¹Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*,, hlm. 278.

⁵²Abdul Rahman Ghazaly, hlm. 279-280.

- c. Manfaat yang menjadi objek *al-ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu ditangan penyewanya.
- d. Objek *al-ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama fikihsepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh dimanfaatkan.
- e. Objek *al-ijārah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu, para ulama fikihsepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulam fikih sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri atau kewajiban masing-masing pribadi.
- g. Objek *al-ijārah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan

akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.

- h. Upah atau sewa dalam *al-ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.⁵³

2.1.4 Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Para ulama fikih berbeda pendapat tentang sifat akad *al-ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *uzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.⁵⁴

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *al-ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-māl*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijārah*.⁵⁵

⁵³Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hlm. 280.

⁵⁴Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*,, hlm. 283.

⁵⁵Abdul Rahman Ghazaly, dkk,, hlm. 283.

Menurut al-Kasani dalam kitab al-Badī'i 'al-Shā'i', menyatakan bahwa akad *al-ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:⁵⁶

- a. Objek *al-ijārah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad
- d. Apabila *uzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *al-ijārah* batal.

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *al-ijārah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

⁵⁶Abdul Rahman Ghazaly, dkk,, hlm. 283.

- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *al-ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan dan kehabisan modal.⁵⁷

2.1.5 Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq jika akad *al-ijārah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti kendaraan semula. Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika *al-ijārah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terima seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *al-ijārah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa sengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.⁵⁸

2.2 Konsep ‘*Urbūn*

⁵⁷Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hlm. 284.

⁵⁸Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hlm. 284.

Merujuk hadits dan kajian fukaha, *'urbūn* dibicarakan dalam konteks jual beli. Oleh karena itu penulis akan membahas *'urbūn* dalam jual beli *'urbūn*, kemudian menghubungkannya dengan sewa menyewa. Ada enam (bentuk bacaan) dalam cara pengucapan akad kata *'urbūn*. Tiga di antaranya yang paling fasih, yaitu *'urbūn*, *'arabūn* dan *'urbān*. Kata *'urbūn* (uang muka) pada dasarnya adalah bahasa non-arab yang sudah mengalami arabisasi. Adapun arti dasar kata *'urbūn* dalam bahasa Arab adalah meminjamkan dan memajukan.⁵⁹

Adapun yang dimaksud jual beli *'urbūn* adalah seseorang membeli sebuah barang lalu ia membayar satu dirham saja atau sebagian kecil dari harga barang kepada penjual, dengan syarat jika jual beli dilanjutkan maka satu dirham yang telah dibayarkan itu akan terhitung sebagai bagian dari harga. Namun, apabila tidak terjadi jual beli atau sewa menyewa, maka satu dirham yang telah dibayar akan menjadi pemberian bagi penjual. Dalam jual beli ini, pembeli mempunyai hak *khiyar* (hak untuk melanjutkan transaksi atau membatalkannya).⁶⁰

Al-'urbūn adalah seseorang membeli satu barang dan memberi penjual atau penyewa sejumlah uang dengan syarat ia menjadi bagian dari harga barang kalau ridha dengan jual beli dan kalau tidak, maka hanya hadiah saja.⁶¹

Konsekuensinya dalam *'urbūn* ini, jika jual beli berlanjut maka uang yang telah dibayarkan akan menjadi bagian dari harga barang, tetapi jika jual beli atau sewa menyewa dibatalkan maka *'urbūn* yang ia bayarkan menjadi hangus. Masa

⁵⁹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5. Diterjemahkan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Cet. Ke-1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 118.

⁶⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, ..., hlm. 118-119.

⁶¹Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Tansaksi dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: AMZAH, 2010), hlm.. 71-72.

berlaku waktu *khiyar* sendiri tidak terbatas. Adapun penjual, jual beli menjadi lazim(tidak punya hak *khiyar*) baginya.⁶²

Abu Daud dan yang lainnya meriwayatkan dari Amru bin Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya: "bahwasanya Nabi saw. melarang jual beli '*urbūn*."⁶³ Para ahli fikih berbeda pendapat menyangkut hukum jual beli '*urbūn*. Mayoritas ahli fikih mengatakan bahwa jual beli '*urbūn* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Dikarenakan jual beli ini mengandung *gharar*, spekulasi dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Menurut mazhab Hanafi, jual beli '*urbūn* hukumnya hanya *fasid*. *Fasid* yang dimaksud oleh mazhab Hanafi ialah mengandung dua syarat *fasid*. Pertama, syarat hibah dan kedua, syarat akan mengembalikan barang bila tidak suka dan pembeli mensyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa ada imbalan sehingga jual beli menjadi tidak sah. Seperti halnya kalau seorang pembeli mensyaratkan sesuatu kepada orang lain yang tidak terlibat dalam transaksi. Kedudukan *fasid* dan batal ialah *fasid* (rukun dan syaratnya terpenuhi tetapi dari sifatnya terjadi kecacatan, yaitu cacat terhadap harga), antara sah dilakukan dan tidak sah dilakukan. Sedangkan batal, rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, sehingga tidak sah dilakukan. Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa jual beli ini boleh saja dilakukan. Ini berdasarkan beberapa hadits, salah satunya hadits yang diriwayatkan oleh Nafi' bin Abdul Harits.⁶⁴

Merujuk pada pendapat Ibn Hajar, bahwasanya Ibn Hajar membolehkan '*urbūn*. Dikarenakan menurut riwayat Nafi' bin Abdul Harits, bahwa dia membeli rumah penjara yang dipesan Umar bin Khattab dari Syafwan ibn

⁶²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*,, hlm. 119.

⁶³Abdul Aziz Muhammad Azzam,, hlm. 72.

⁶⁴Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*,, hlm. 118-119.

Umayyah. Nafi' adalah seorang petugas Umar, di mana harga rumah tersebut seharga 4000 dirham, harga yang pertama diberikan 400 dirham, 400 dirham bukan dari harga, yang menjadi harga itulah 4000 dirham. Kalau tidak diterima, 400 dirham tersebut untuk Shafwan dan sebagai imbalan untuk Shafwan. Dalam hal kalangan Imam Maliki mengatakan 400 dirham tersebut bagian dari harga jual beli '*urbūn*', maka haram. Ibn Hajar menjelaskan berbeda, tidak sama harga itu bukan setengah panjar yang diberikan oleh Nafi', tetapi sebagai imbalan dalam masa menunggu. Kalangan Imam Malik mengira 400 dirham itu harga yang di beri oleh Nafi', padahal bukan. Harga sebenarnya ialah 4000 dirham. Dalam hal ini karena Umar mensyaratkan karena Nafi' sebagai pekerja Umar. Ditahan uang 400 dirham sebagai masa menunggu dan sebagai imbalan pemanfaatan tanah itu sampai datangnya Umar.⁶⁵

Jika dilihat dari pendapat Ibn 'Abdul Bāri dijelaskan bahwa menurut kalangan imam Malik tentang jual beli '*urbūn*' mengatakan dua pendapat, ada kalangan yang tidak membolehkan, dikarenakan uang 400 dirham yang diterima oleh Syafwan itu dianggap sebagai bagian dari harga. Sedangkan kalangan yang mengatakan boleh, dikarenakan 400 dirham yang diterima oleh Syafwan tersebut bagian dari ganti rugi atas menunggu. Dalam hal ini terjadinya pendapat yang berbeda dikarenakan atas penerapan dan maksud penganggapan '*urbūn*' dalam pelaksanaannya.⁶⁶

2.3 Teori Maslahat

⁶⁵Ibn Hajar, *Fathul Bāri*, (Kairo: Darul Masr, 2001), hlm. 108-109.

⁶⁶Ibn 'Abdul Bāri, *Istizkar*, (Beirut, Darul Qāibah, 1993), hlm. 11.

Dalam muamalah dikenal adanya prinsip kemaslahatan, di mana *masalahah*, secara bahasa atau etimologi berarti kemanfaatan, kebaikan, kepentingan. Dalam bahasa Indonesia sering disebut maslahat (lawan dari kata mafsadat) yang berarti selalu mendatangkan kebaikan, keselamatan, faedah, guna. Kemaslahatan berarti kegunaan, kebaikan, manfaat, kepentingan.⁶⁷ Kemaslahatan itu berasal dari kata *al-maslahah al-mursalah* yaitu kemaslahatan umum yang bersifat mutlak. Menurut istilah para ahli ushul fikih ialah suatu kemaslahatan dimana syar'ī tidak mensyariatkan suatu hukum untuk merealisasikan kemaslahatan itu dan tidak ada dalil yang menunjukkan atas pengakuannya atau pembatalannya. Maslahat ini disebut mutlak karena ia tidak terikat oleh dalil yang mengakuinya dan dalil yang membatalkannya.⁶⁸ Imam Al-Ghazali memberikan penjelasan tentang *masalahah* ialah suatu gambaran manfaat atau menghindarkan kemudaratannya, dalam hal ini memelihara tujuan syara' yaitu agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.⁶⁹

Kerja manusia itu ada yang membawa kepada maslahat maupun mafsadat, ada yang untuk kepentingan duniawi dan ada yang untuk kepentingan ukrawi. Seluruh yang maslahat diperintahkan oleh syariah dan seluruh yang mafsadat dilarang oleh syariah. Setiap kemaslahatan memiliki tingkat-tingkat tertentu tentang kebaikan dan manfaatnya serta pahalanya, dan setiap kemafsadatan juga tingkat-tingkatnya dalam keburukan dan kemudaratannya.⁷⁰

⁶⁷Dahlan Tamrin, *Filsafat Hukum Islam*, (Malang: UIN Malang, 2007), hlm. 113.

⁶⁸Abdul Wahbah hallaf, *Ushul Fiqh*, (Semarang: Dina Utama, 1994), hlm. 116.

⁶⁹Abdur Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2014), hlm.306.

⁷⁰A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010), hlm. 27.

Metode maslahat ini, dalam ilmu fikih dikenal ada tiga macam maslahat, yakni:⁷¹

1. *Maslahah mu'tabarah*, adalah maslahat yang diungkapkan langsung baik dalam Alquran maupun dalam hadits. Misalnya diperintahkan untuk berjihad untuk memelihara agama dari rongrongan musuhnya, diwajibkan hukuman *qisash* untuk menjaga kelestarian jiwa, ancaman hukuman atas peminum khamar untuk memelihara akal, ancaman hukuman zina untuk memelihara kehormatan dan keturunan, serta ancaman hukum mencuri untuk menjaga harta.
2. *Maslahah mulghah*, adalah sesuatu yang dianggap *maslahah* oleh akal pikiran, tetapi dianggap palsu karena kenyataannya bertentangan dengan ketentuan syariat. Misalnya, ada anggapan bahwa menyamakan pembagian warisan antara anak laki-laki dan anak wanita adalah *maslahah*. Akan tetapi kesimpulan seperti itu bertentangan dengan ketentuan syariat, yaitu QS. surah An-Nisa' ayat 11 yang menegaskan bahwa pembagian anak laki-laki dua kali pembagian anak perempuan. Adanya pertentangan itu menunjukkan bahwa apa yang dianggap *maslahah* itu bukan *maslahah* di sisi Allah.
3. *Maslahah mursalah*, adalah maslahat yang tidak ditetapkan oleh kedua sumber tersebut dan tidak pula bertentangan dengan keduanya. Pembahasan ini yang atau maslahat seperti ini terdapat dalam masalah-masalah muamalah yang tidak ada ketegasan dalam hukumnya dan tidak pula ada bandingannya dalam Alquran dan Sunah untuk dapat dilakukan analogi. Contohnya, peraturan lalu

⁷¹Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: KENCANA, 2017), hlm. 136-137.

lintas dengan segala rambu-rambunya. Peraturan seperti itu tidak ada dalil khusus yang mengaturnya, baik dalam Alquran maupun dalam Sunah Rasulullah saw. Namun peraturan seperti itu sejalan dengan tujuan syari'at yaitu dalam hal ini adalah untuk memelihara jiwa dan harta.

Sedangkan macam-macam maslahat dengan meninjau dari beberapa segi yaitu:⁷²

a. Ditinjau dari tingkat kekuatan *al-maslahah*

Imam asy-Syatibi menjelaskan, seluruh ulama sepakat menyimpulkan bahwa Allah menetapkan berbagai ketentuan syariat dengan tujuan untuk memelihara lima unsur pokok manusia (*ad-dārūrīyyah al-khamsah*), yang biasa juga disebut dengan *al-maqāsid asy-syarī'ah* (tujuan-tujuan syarak).

b. Ditinjau dari segi pemeliharaan *al-maslahah*

- 1) *Al-maslahah ad-dārūrīyyah*, adalah kemaslahatan yang memelihara kelima unsur pokok (agama, jiwa, akal, keturunan dan harta) di atas yang keberadaannya bersifat mutlak dan tidak bisa diabaikan.
- 2) *Al-maslahah al-hajīyyah*, adalah kemaslahatan sekunder atau sesuatu yang diperlukan seorang untuk memudahkan menjalani hidup dan menghilangkan kesulitan dalam rangka memelihara lima unsur pokok di atas.
- 3) *Al-maslahah al-tahsinīyyah*, adalah kemaslahatan tersier atau memelihara kelima unsur pokok di atas dengan cara meraih dari menetapkan hal-hal

⁷²Abd Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: AMZAH, 2014), hlm. 307-314.

yang pantas dan layak dari kebiasaan-kebiasaan hidup yang baik, serta menghindarkan sesuatu yang dipandang sebaliknya oleh akal yang sehat.

c. Ditinjau dari cakupan *al-maslahah*

Ditinjau dari cakupan *al-maslahah*. Juhur ulama membagi *al-maslahah* kepada tiga bagian, yaitu:

- 1) *Al-maslahah* berkaitan dengan semua orang. Contoh menjatuhkan hukuman mati terhadap pembuat bid'ah merupakan kemaslahatan yang berhubungan dengan semua orang. Sebab akibat perbuatannya itu dapat menimbulkan kemudharatan bagi semua orang.
- 2) *Al-maslahah* yang berkaitan dengan mayoritas orang, tetapi tidak bagi semua orang. Contoh, orang yang mengerjakan bahan baku pesanan orang lain untuk dijadikan sebagai barang jadi atau setengah jadi, wajib menggantikan bahan baku yang rusak. Kewajiban ini diberlakukan jika kenyataan menunjukkan pada umumnya penerima pesanan tidak berhati-hati dalam pekerjaannya.
- 3) Adapun yang berkaitan dengan orang-orang tertentu. Hal ini sebenarnya jarang terjadi, seperti adanya kemaslahatan bagi seorang istri agar hakim menetapkan keputusan fasakh, karena suaminya dinyatakan hilang (*mafqud*).

d. Ditinjau dari ada dan tidaknya perubahan pada *al-maslahah*

- 1) *Al-maslahah* yang mengalami perubahan sejalan dengan perubahan waktu, atau lingkungan atau orang-orang yang menjalaninya. Hal ini dapat terjadi

hanya pada masalah-masalah yang berkaitan dengan muamalah dan kebiasaan (*al-'urf*).

- 2) Kemaslahatan yang tidak pernah mengalami perubahan dan bersifat tetap sampai akhir zaman. Kemaslahatan ini bersifat tetap walaupun waktu, lingkungan dan orang-orang yang berhadapan dengan kemaslahatan tersebut telah berubah. Kemaslahatan yang tidak berubah ini berkaitan masalah-masalah ibadah.

Apabila yang *masalahah* itu banyak dan harus dilakukan salah satunya pada waktu yang sama, maka lebih baik dipilih yang paling maslahat.⁷³ Hal ini sesuai dengan QS. al-A'raaf ayat 145, yaitu:

بِأَحْسَنِهَا يَأْخُذُوا قَوْمَكَ وَأَمْرًا

Artinya:

“Perintahkanlah kepada umatmu untuk mengambil yang paling baik”

(QS. al-A'raaf: 145)

Demikian pula sebaliknya apabila menghadapi mafsadat pada waktu yang sama, maka harus didahulukan *mafsadah* yang paling buruk akibatnya. Apabila berkumpul antara maslahat dan mafsadat, maka yang harus dipilih yang maslahatnya (lebih kuat), dan apabila sama banyaknya atau sama kuatnya maka menolak mafsadat lebih utama dari meraih maslahat, sebab menolak mafsadat itu sudah merupakan kemaslahatan. Hal ini sesuai dengan kaidah:⁷⁴

دَفْعُ الضَّرَرِ أَوْلَى مِنْ جَلْبِ النَّفْعِ

⁷³A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2010), hlm. 28.

⁷⁴H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*,.... hlm. 28-29.

“Menolak kemudharatan lebih utama dari pada meraih kemaslahatan”

Adapun sebagian kemaslahatan dunia dan kemafsadatan dunia dapat diketahui dengan akal sehat, dengan pengalaman dan kebiasaan-kebiasaan manusia. Sedangkan kemaslahatan dunia dan akhirat tidak bisa diketahui kecuali dengan syariah, yaitu melalui dalil syarak baik Alquran, Sunnah, Ijmak, Qiyas yang di akui (*muktabar*) dan istilah yang sah (akurat).⁷⁵

Pada dasarnya mayoritas ahli ushul fikih menerima metode *al-maslahah al-mursalah*. Untuk menggunakan metode tersebut mereka memberikan beberapa syarat. Imam Malik memberikan persyaratan sebagai berikut:⁷⁶

1. Maslahat tersebut bersifat *reasoable* (*ma'qul*) dan relavan (*munasib*) dengan kasus hukum yang ditetapkan.
2. Maslahat tersebut harus bertujuan memelihara sesuatu yang daruri dan menghilangkan kesulitan (*raf'u al-haraj*), dengan cara menghilangkan masyaqqat dan mudharat.
3. Maslahat tersebut harus sesuai dengan maksud disyariatkan hukum (*maqāsid asy-syarī'ah*), dan tidak bertentangan dengan dalil syarak yang *qath'ī*.

Sementara itu, al-Ghazali menetapkan syarat agar maslahat dapat dijadikan sebagai dasar hukum. Adapun syarat-syarat tersebut adalah:⁷⁷

1. Kemaslahatan itu harus bersifat kategori peringkat *darūrīyyah*. Artinya bahwa untuk menetapkan suatu kemaslahatan, tingkat keperluannya harus

⁷⁵H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*,....hlm. 29.

⁷⁶Fathurrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1999), hlm. 142.

⁷⁷Al-Ghazali, *Al-Mustashfa min Ilm al-Ushul*, (Kairo: Sayyid al-Husein), hlm. 253-259.

diperhatikan, apakah akan sampai mengancam eksistensi lima unsur pokok masalah atau belum sampai pada batas tersebut.

2. Kemaslahatan itu bersifat *qath'ī*, artinya yang dimaksud dengan masalah tersebut benar-benar telah diyakini sebagai masalah, tidak didasarkan pada dugaan (*zhan*) semata-mata.
3. Kemaslahatan bersifat *kulli*, artinya bahwa kemaslahatan itu berlaku secara umum dan kolektif, tidak bersifat individual. Apabila masalah itu bersifat individual, kata Al-Ghazali, maka syarat lain yang harus dipenuhi adalah masalah itu sesuai dengan *maqāsid asy-syarī'ah*.

Sebagaimana dijelaskan oleh Imam Al-Ghazali dalam *al-mustashfa*, Imam al-Syātibī dalam *al-muwāfaqat* dan ulama yang sekarang seperti Abū Zahrah dan 'Abdul Wahhāb Khallāf. Apabila disimpulkan, maka persyaratan kemaslahatan tersebut adalah:⁷⁸

1. Kemaslahatan itu harus sesuai dengan *maqāsid asy-syarī'ah*, semangat ajaran, dalil-dalil *kulli* (kemaslahatan itu berlaku secara umum dan kolektif, tidak bersifat individual) dan dalil-dalil *qath'ī* (masalah tersebut benar-benar telah diyakini sebagai masalah, tidak didasarkan pada dugaan (*zhan*) semata-mata) baik *wurud* maupun dalalahnya.
2. Kemaslahatan itu harus meyakinkan, artinya kemaslahatan itu berdasarkan penelitian yang cermat dan akurat sehingga tidak meragukan bahwa itu bisa mendatangkan manfaat dan menghindarkan mudharat.

⁷⁸H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, ..., hlm. 29-30.

3. Kemaslahatan itu membawa kemudahan dan bukan mendatangkan kesulitan yang di luar batas, dalam arti kemaslahatan itu bisa dilaksanakan.
4. Kemaslahatan itu memberi manfaat kepada sebagian besar masyarakat bukan kepada sebagian kecil masyarakat.

Berdasarkan persyaratan di atas, *masalah* yang dikemukakan oleh para ahli ushul fikih di atas, dapat dipahami bahwa betapa eratnya hubungan antara metode *al-maslahah al-mursalah* dengan *maqāsid asy-syarī'ah*. Ungkapan Imam Malik bahwa, maslahatitu harus sesuai dengan tujuan disyariatkannya hukum dan diarahkan pada upaya menghilangkan kesulitan.

Begitu pula dengan syarat pertama yang dikemukakan Al-Ghazali, baginya yang dimaksud dengan memelihara aspek *darūrīyyah* adalah untuk memelihara lima unsur pokok maslahat: agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.⁷⁹

Pemeliharaan agama merupakan tujuan pertama hukum Islam. Sebabnya karena agama merupakan pedoman hidup manusia, di dalam agama Islam selain komponen-komponen akidah yang merupakan sikap hidup seorang muslim. Terdapat juga syariat yang merupakan sikap hidup seorang muslim baik dalam berhubungan dengan Tuhannya maupun dalam berhubungan dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat, seperti hal ibadah. Memelihara jiwa, khususnya dalam Islam nyawa manusia adalah sesuatu yang sangat dan harus dijaga serta dilindungi. Seorang Muslim dilarang membunuh orang lain atau dirinya sendiri. Pelaku pembunuhan diancam dengan hukuman qishas, sehingga dengan demikian

⁷⁹Fathurrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1999), hlm. 143.

diharapkan agar orang sebelum melakukan pembunuhan memikirkan tentang hukumannya.

Salah satu yang membedakan manusia dengan hewan ialah adanya akal, oleh karena itu wajib menjaga dan melindunginya. Islam menyarankan kita untuk menuntut ilmu sampai ke ujung dunia dan melarang kita untuk merusak akal sehat, seperti meminum alkohol. Tujuan Islam terhadap keturunan ialah dengan mensyariatkannya pernikahan dan mengharamkan zina, siapa-siapa yang tidak boleh dikawini, bagaimana cara-cara perkawinan itu dilakukan serta syarat apa yang harus dipenuhi. Sehingga dengan penetapan itu bertujuan untuk menjaga nasab atau garis keturunan.

Harta adalah hal yang sangat penting dan berharga, namun Islam melarang untuk mendapatkan harta secara ilegal, dengan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak baik salah satunya dengan cara mencuri atau korupsi. Dalam pemeliharaan harta ini diistilahkan dalam hal bermuamalah, seperti contoh dalam sewa menyewa dengan cara-cara yang sesuai dengan aturan dalam sewa menyewa.

2.4 Metode Tarjih Maslahat

Validitas Alquran dalam memastikan kemaslahatan dan menolak kerusakan ditinjau dari dua aspek, yaitu *ijabiyyah* (positif) dan *salabiyyah* (negasi). Aspek *ijabiyyah* (positif) yaitu *fath al-dharī'ah* dan aspek *salabiyyah* (negasi), yaitu *sadd al-dharī'ah*. Aspek *ijabiyyah* merupakan sesuatu ditamsilkan dengan membuka setiap pintu kebaikan, karena kebaikan adalah sifat yang

melekat setiap sesuatu yang mengarahkan kepada kemaslahatan kuat (*al-dharī'ah*). Sedangkan aspek *salabiyyah* merupakan menjadi jelas pada mengharamkan setiap sesuatu yang dapat menjerumuskan seorang kepada kerusakan (mafsadat) atau dengan kata lain menghambat setiap jalan kepada kerusakan.⁸⁰

Melihat dasar dalam *tarjīh* yaitu dengan melihat mekanisme ketetapan nilai. Dalam hal mekanisme tersebut yaitu dengan menimbang kadar maslahat-mafsadat pada asal dan pada efek yang mungkin timbul, kategori peringkat *maqāsid al-syarī'ah* (*darūriyyāt, hājīyyāt, tahsīniyyāt*) serta dalam konteks peetapan hukum secara kasuistik (*tahqīq al-manat*). Untuk melihat kadar maslahat-mafsadat pada suatu perbuatan dapat dipertimbangkan dengan memerhatikan tiga hal berikut:

- a. Mafsadat sampai pada tingkat *hājīyyāt, darūriyyāt* sehingga berakibatkan timbulnya kesempatan dan kesukaran.
- b. Mafsadat bersifat pasti atau mendekati pasti sehingga tidak mungkin dihindari tanpa meninggalkan perbuatan itu.
- c. Mafsadat bersifat umum (bukan aspek tertentu saja) dan kepentingan orang banyak (bukan individu).

Secara *tahqīq al-manat* adalah cara yang dirumuskan ulama untuk menemukan *'illat*, baik *mansusah* maupun *mustanbatah*. Menurut 'Abdul al-Rahmān al-Zaydī metode ini merupakan pengamatan terhadap efek dan realita.⁸¹

⁸⁰M. Jafar, *Kriteria Sadd Al-Dharī'ah Dalam Epistemologi Hukum Islam*, Disertasi Mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, hlm. 111.

⁸¹M. Jafar, *Kriteria Sadd Al-Dharī'ah Dalam Epistemologi Hukum Islam*, Disertasi Mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, hlm. 224-243.

BAB TIGA

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Lampenurut Gampong

3.1.1 Legenda Gampong

Gampong Lampeuneurut Gampong Kecamatan Darul Imarah telah berdiri sejak zaman penjajahan Belanda. Pemerintah gampong Lampeuneurut Gampong telah dipimpin oleh keuchik sejak gampong ini berdiri sebagaimana yang tercantum dalam sejarah pemerintahan gampong. Menurut cerita para petua gampong, tidak ada kepastian kapan sebenarnya gampong ini telah berdiri.

Sistem pemerintahan gampong Lampeuneurut Gampong berazaskan pada pola adat/kebudayaan dan peraturan formal yang sudah bersifat umum sejak zaman dahulu, pemerintahan gampong dipimpin oleh seorang geuchik dan dibantu oleh dua orang wakil geuchik karena pada saat itu dalam susunan pemerintahan gampong belum ada fungsi yang sama seperti halnya kepala dusun pada saat ini, imum mukim mempunyai peranan yang cukup kuat dalam tatanan pemerintahan gampong, yaitu sebagai penasehat baik dalam penetapan sebuah kebijakan ditingkat pemerintahan gampong dan dalam memutuskan sebuah putusan adat.

Tuha Peut menjadi bagian lembaga penasehat gampong. Tuha Peut juga sangat berperan dan berwenang dalam memberi pertimbangan terhadap pengambilan keputusan-keputusan gampong, memantau kinerja dan kebijakan yang diambil oleh Geuchik. Imum meunasah berperan mengorganisasikan kegiatan keagamaan.

Pelaksanaan pembangunan Lampeuneurut Gampong dimulai pada masa pemerintahan Geuchik Hasan yaitu yang ditandai dengan pembangunan meunasah untuk kepentingan peribadatan warga dan pelaksanaan kegiatan keagamaan lainnya serta juga difungsikan untuk tempat musyawarah gampong dan kegiatan gampong lainnya. Pembangunan yang dilakukan pada masa itu bersifat swadaya masyarakat baik itu dari segi pendanaan maupun kerja pembangunan itu sendiri, semua dilakukan dengan gotong royong bersama-sama.

3.1.2 Sejarah Gampong

Urutan pemimpin pemerintahan Gampong Lampeuneurut Gampong atau Geuchik menurut informasi para tetua gampong sejak dari sebelum kemerdekaan Indonesia sampai dengan tahun sekarang adalah sebagai berikut :

- 1) Keuchik Mahmud, tahun 1983-1988
- 2) Keuchik Abu Bakar, tahun 1989-1994
- 3) Keuchik Abdullah Saleh, tahun 1995-2000
- 4) Keuchik M. Nur. AR. SH, tahun 2001-2006
- 5) Keuchik Drs. H. M. Djuned Daud, tahun 2006-2011
- 6) Keuchik Hamzah. A, tahun 2012-^s/_a Sekarang.

3.1.3 Kondisi Umum Gampong

3.1.3.1 Geografis

Gampong Lampeunurut Gampong terletak di Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar dengan luas wilayah \pm 110 ha. Secara administrasi dan geografis gampong Lampeunurut Gampong berbatasan dengan :

- 1) Sebelah barat berbatasan dengan gampong LampeunurutUjong Blang.
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan Bayu.
- 3) Sebelah utara berbatasan dengan gampong Lamcot.
- 4) Sebelah selatan berbatasan dengan gampong LamblangTrieng.

3.1.3.2 Luas dan Sebaran Penggunaan Lahan

Luas tanah gampong Lampeunurut Gampong 110 Ha dan untuk lebih jelasnya mengenai luas tanah dan penggunaannya adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1. Luas Lahan Menurut Jenis Penggunaan Tahun 2016⁸²

Jenis Lahan	Luas
Pemukiman	55 Ha
Persawahan Teknis	3 Ha
Persawahan ½ Teknis	1Ha
Persawahan Tadah Hujan	34Ha
Perkebunan	1 Ha
Sekolah	0,5 Ha
Jalan	1Ha

⁸²Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

Pertokoan	1 Ha
Pekarangan	11 Ha
Taman	-
Perkantoran	2 Ha
Lahan Perkuburan Umum	0,5Ha
Jumlah	110 Ha

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampenurut Gampong

3.1.3.3 Kependudukan

Jumlah penduduk gampong Lampeuneurut Gampong yang tersebar di tiga dusun berdasarkan data terakhir hasil sensus 2016 tercatat sebanyak 296 KK, terdiri dari laki-laki 443 jiwa, perempuan 557 jiwa.

Tabel 3.2. Jumlah Penduduk Berdasarkan Dusun⁸³

Dusun	KK	Laki-laki	Perempuan
Dusun Jerat Mani	93	121	173
Dusun LampohTokLheu	82	112	193
Dusun Powa Ali	121	210	191
Jumlah	296	443	557

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampenurut Gampong

3.1.3.4 Pendidikan

⁸³Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

Dalam rangka memajukan pendidikan, gampong Lampeuneurut Gampong akan secara bertahap merencanakan dan menganggarkan dana bidang pendidikan baik melalui ADD, swadaya masyarakat dan sumber-sumber dana yang sah lainnya, guna mendukung program pemerintah yang termuat dalam RPJM Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Tabel 3.3. Perkembangan Penduduk menurut tingkat pendidikan Tahun 2016⁸⁴

No	Keterangan	Jumlah Penduduk
1	Tidak Tamat Sekolah SD	7 Orang
2	Tamat Sekolah SD	64 Orang
3	Tamat Sekolah SLTP	63 Orang
4	Tamat SMU	51 Orang
5	Tamat Akademi/DI/DII/DIII	37 Orang
6	Tamat Strata I	54 Orang
7	Tamat Strata II	7 Orang
Jumlah		383 Orang

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampenurut Gampong

Tabel 3.4. Angka Putus Sekolah Tahun 2016⁸⁵

No	Jenjang Pendidikan	Jumlah
1	Tidak Tamat Sekolah SD	3 orang
2	Tidak Tamat Sekolah SLTP	5 Orang

⁸⁴Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

⁸⁵Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

3	Tidak Tamat SMU	12 Orang
Jumlah		20 orang

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampeuneut Gampong

3.1.3.5 Perekonomian Gampong

Kondisi ekonomi gampong Lampeuneut Gampong dapat dibagi dalam 2 (dua) sumber yang dominan, yaitu :

1) Potensi sumber daya alam

Gampong Lampeuneut Gampong merupakan daerah dataran persawahan, daerah datar. Secara fisik potensi alam memiliki keragaman, bila dikelola dan dikembangkan dengan baik maka mendapatkan peningkatan penghasilan yang memuaskan. Secara umum masyarakat gampong Lampeuneut Gampong melakukan kegiatan pertanian (tanaman pangan/hortikultura dan perkebunan) dan peternakan (lembu, kambing, ayam).

2) Potensi sumber daya manusia

Potensi sumber daya manusia di gampong Lampeuneut Gampong sangat beragam dan memiliki tingkat pendidikan dan pengetahuan yang baik, hal ini dikarenakan lingkungan atau letak gampong yang tidak jauh dengan pusat pendidikan dan informasi termasuk dekat ibu kota provinsi Aceh.

3.1.3.6 Keagamaan

Umumnya (100%) masyarakat gampong Lampeuneut Gampong memeluk agama Islam. Dalam pembinaan kehidupan beragama telah menunjukkan

keberhasilan terutama dalam menumbuhkembangkan sarana tempat peribadatan, terutama untuk kaum muslimin yang merupakan mayoritas. Sampai dengan saat ini tercatat sarana peribadatan yang ada di wilayah gampong Lampeuneurut Gampong sangatsederhana.

3.1.3.7 Sarana dan Prasarana Gampong

Sarana dan prasarana di gampong merupakan infrastruktur yang telah dibangun dari program maupun yang akan dibangun oleh pemerintah berdasarkan kebutuhan masyarakat. Pemerintah gampong Lampeuneurut Gampong telah berhasil melaksanakan pembangunan beberapa infrastruktur, namun dengan luas wilayah dan keterbatasan keuangan tidak semua kebutuhan dapat terpenuhi sehingga perlu pembangunan yang berkelanjutan sesuai dengan yang telah diruangkan dalam RPJMGampong.

Jenis sarana dan prasarana gampong:⁸⁶

- 1) Jalan pemukiman 3.000 M
- 2) Jalan usaha tani 2.987 M
- 3) Irigasi primer 1.500 M
- 4) Plat beton 300 M
- 5) Drainase 500 M
- 6) MCK 1 unit
- 7) Lapangan volley 1 unit

⁸⁶Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi Selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

3.1.4 Penyelenggaraan pemerintahan gampong

3.1.4.1 Pemerintah gampong

Pemerintah gampong adalah keuchik yang dibantu oleh perangkat gampong yang bertugas menyelenggarakan pemerintahan gampong, melaksanakan pembangunan gampong, pembinaan kemasyarakatan gampong, dan pemberdayaan masyarakat gampong.

3.1.4.2 Jumlah Aparatur Pemerintahan Gampong

Jumlah pegawai dilingkungan pemerintah gampong Lampeuneurut Gampong tahun 2016 sebanyak 1 orang keuchik, 1 orang sekretaris gampong, 1 orang bendahara gampong, 3orang kaur, 3orang kepala dusun.

Tabel 3.5. Jumlah Aparatur Pemerintah Gampong Lampeuneurut Gampong⁸⁷

No	Aparatur Pemerintah	Jumlah	Nama
1	Keuchik	1	Hamzah. A
2	Sekretaris Gampong	1	Pj.Hamidi
3	Bendahara gampong	1	AgusAbiTalib
4	Kaur :	3	
	Kaur Pembangunan	1	Usman Ahmad. SH
	Kaur Kesra	1	M. Jamil. AK
	Kaur Pemerintahan	1	Tgk. Subhan
5	Kepala Dusun :	3	

⁸⁷Hasil wawancara dengan Pak Hamidi Selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

	Kadus Jerat Mani	1	M. Sufi
	Kadus Powa Ali	1	Pj. Kamaruzzaman
	Kadus LampohTokLheu	1	Muslim
	Jumlah	9	

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampenurut Gampong

3.1.4.3 Pembagian Wilayah Gampong

Gampong Lampeuneurut Gampong terdiri dari 3 dusun, luas wilayah dusun yang ada di Lampeuneurut Gampong :

Tabel 3.6. Pembagian Wilayah gampong⁸⁸

No	Dusun	Luas (Ha)
1	Dusun LampohTokLheu	33
2	Dusun Powa Ali	36
3	Dusun Jerat Mani	41
	Jumlah	110

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampenurut Gampong

3.1.4.4 Tuha Peut

⁸⁸Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

Anggota tuha peut merupakan wakil dari penduduk gampong berdasarkan keterwakilan wilayah yang pengisiannya dilakukan secara demokratis. Tuha peut mempunyai fungsi :

- 1) Membahas dan menyepakati Rancangan Peraturan Gampong bersama keuchik.
- 2) Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat gampong.
- 3) Melakukan pengawasan kinerja keuchik.

Jumlah tuha peut ditetapkan dengan jumlah gasal, paling sedikit 5 orang dan paling banyak 9 orang, dengan memperhatikan wilayah, perempuan, penduduk, dan kemampuan keuangan gampong.

Tabel 3.7. Jumlah Tuha Peut⁸⁹

No	Jabatan	Nama
1	Ketua Tuha peut	Drs. H. M. DjunedDaud
2	Wakil Ketua	Ir. Murtadha
3	Sekretaris	Syahrul Rizal. S.Pd
4	Anggota	Tgk. HananHasan
5	Anggota	Muhammad. AB. S.Pd
6	Anggota	Marzuki

Sumber: RPJMG 2016-2021 Lampeunurut Gampong

3.2 Pelaksanaan ‘*Urbūn* dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Lampeunurut Gampong Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar

⁸⁹Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampeunurut Gampong, Tanggal 24 Desember 2017.

Lampenurut terbagi dua yaitu Lampenurut Ujoeng Blang dan Lampenurut Gampong, dalam hal sewa menyewa lebih banyak sewa menyewa di daerah Lampenurut Gampong dikarenakan banyak rumah kos atau kamar kos yang disewakan. Lampenurut Gampong termasuk lokasi yang strategis, di mana masyarakatnya banyak dan dengan ditambah lagi dengan mahasiswa-mahasiswa. Salah satunya kampus PGSD Unsyiah yang berada di daerah Lampenurut Gampong, sehingga beberapa mahasiswa PGSD Unsyiah bertempat tinggal di Lampenurut Gampong. Mahasiswa menyewa kamar kos sebagai kebutuhan pokok, baik yang berasal dari daerah Aceh maupun luar Aceh. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk menyewakan rumah dan kamar mereka sebagai tempat tinggal sementara.

Penyewaan rumah dan kamar dapat dilakukan dengan jangka waktu satu bulan, satu semester, ataupun satu tahun. Kebanyakan masyarakat menerapkan penyewaan dengan jangka waktu satu tahun. Dalam pelaksanaan sewa kamar kos, pemilik kamar kos meminta uang muka sebagai tanda jadi dan bukti kesungguhan menyewa, uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos dengan alasan agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan harga kamar atau rumah tersebut. Dalam pelaksanaan *'urbūn* atau uang muka dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong tersebut bahwa kategori sewa yang dilakukan oleh penyewa ialah kategori sewa di awal atau sewa pertama, bukan sewa sambungan.

3.2.1 Bentuk Akad Sewa yang Dilaksanakan

Akad sewa yang dilakukan oleh pemilik kamar dengan penyewa dalam pelaksanaan sewa dengan uang muka dengan lafal yang sederhana dan biasa. Di mana bahasa yang digunakan ketika *ijab dan qabul* menggunakan bahasa Aceh dan bahasa Indonesia antara pemilik kos dan penyewa. Seperti pernyataan yang disampaikan oleh pemilik kos ketika wawancara:

Bapak M. Djuned dalam wawancara mengatakan:⁹⁰

“Bahasa yang saya gunakan ketika akad sewa ialah bahasa Aceh, karena saya berasal dari Aceh. Penyewa pun rata-rata yang menyewa di tempat saya ialah orang Aceh yang bisa bahasa Aceh”.

Ibu Irma Agusnita dalam wawancara mengatakan:⁹¹

“Akad yang saya lakukan ketika sewa menyewa atau *ijab dan qabul* menggunakan bahasa Indonesia, karena penyewa di rumah saya berasal dari luar Banda Aceh, yaitu salah satunya dari Aceh Singkil, Tapak Tuan.”

Bapak M. Nur dalam wawancara mengatakan:⁹²

“Saya sering dalam melakukan akad sewa menggunakan bahasa Aceh, tetapi apabila penyewa berasal dari luar Aceh saya berbicara menggunakan bahasa Indonesia, agar saya dengan penyewa faham tentang transaksi muamalah yang kami lakukan.

3.2.2 Alasan-alasan Penerapan Uang muka

Dari semua pemilik kamar kos atau rumah kos, setelah diwawancarai oleh penulis, rata-rata alasan ditetapkannya uang muka ialah untuk sebagai tanda jadi menyewa kamar atau rumah dan untuk menjaga agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan harga kamar tersebut.

3.2.3 Penerapan Pembayaran Uang Muka

⁹⁰Wawancara dengan Bapak M. Djuned, pemilik kos, tanggal 31 Desember 2017.

⁹¹Wawancara dengan Ibu Irma Agusnita, pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

⁹²Wawancara dengan Bapak M. Nur, pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

Hal dalam sewa menyewa pertama terjadinya pelaksanaan dalam melakukan uang muka dalam sewa menyewa rumah atau kamar kos di Lampenurut Gampong ialah dengan telah terjadinya dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak pemilik rumah atau kamar, yang telah melakukan kesepakatan setuju dalam sewa menyewa kamar atau rumah kos, dengan memberi sejumlah uang baik itu setengah dari harga rumah /kamar kepada pemilik rumah dan pihak pemilik rumah menerima uang muka tersebut.

Pembayaran uang muka ini sudah sering dilakukan oleh masyarakat Lampenurut Gampong atau sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat yang menyewakan rumah mereka, dengan sistem pembayaran baik perbulan, persemester maupun pertahun. Hal Ini bisa dikuatkan dengan hasil wawancara dengan pemilik kos di Lampenurut Gampong. Berikut hasil wawancara penulis dengan Ibu Irma Agusnita⁹³ sebagai pemilik kamar kos:

“Sewa kamar di rumah saya tetapkan dengan pertahun, di sini ada 2 kamar di lantai atas, dengan harga kamar selama satu tahun Rp 4.000.000,00 uang listrik dan airnya terpisah dari harga kamar. Kalau jadi menyewa saya minta uang muka biasanya Rp 1.000.000,00 setengahnya lagi menyusul beberapa bulan kemudian.”

Wawancara Bapak M. Djunet sebagai pemilik kos:⁹⁴

“Saya menyewakan kamar 4 pintu, di mana dalam satu pintu terdapat satu kamar, dapur dan kamar mandi. Saya menyewakan dengan pertahun. Harga satu pintu Rp 4.800.000,00 untuk dua orang penyewa, apabila penyewa satu orang lebih murah lagi yaitu Rp 3.800.000.00. Untuk uang air dan listrik mereka bayar sendiri karena perpintu ada amper prabayar tersendiri. Untuk uang muka saya tidak tetapkan berapa, tetapi seberapa yang ada dari penyewa untuk kasih ke saya atau semampu penyewa.”

Wawancara Bapak Rizal Aziz sebagai pemilik kos:⁹⁵

⁹³Wawancara dengan Ibu Irma Agusnita selaku pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

⁹⁴Wawancara dengan Bapak M. Djunet, pemilik kos, tanggal 31 Desember 2017.

“Saya menyewakan kamar kos untuk pertahun, disini ada 5 kamar. Dalam satu kamar ada 2 orang. Masing-masing per orang membayar Rp 2.000.000,00 sekalian dengan uang listriknya. Harga kamar perorang bisa berubah-ubah, dikarenakan dilihat dari potensi tingkat naik turunnya listrik. Saya tidak menetapkan uang muka, tapi seberapa kerelaan penyewa untuk kasih ke saya biasanya Rp 300.000,00-Rp 500,000, dan Rp 1.000.000,00. Penyewa yang masuk ke sini bukan penyewa asal-asalan, tapi saya melihat penyewa yang betul-betul baik sifatnya. Untuk masuk pertama harus membawa orang tua, kalau tidak ada orang tua, kasih nomor hp orang tuanya.”

Wawancara Bapak M. Nur sebagai pemilik rumah:⁹⁶

“Rumah sewa ada 7 rumah, 2 rumah dengan satu kamar dengan harga Rp 5.000.000,00 dengan lantainya keramik. Sedangkan 5 rumah dua-dua kamar Rp 4.500.000,00 dengan semi permanen semuanya dilengkapi dengan dapur dan kamar mandi. Penetapan sewanya bisa perbulan, setengah bulan dan pertahun. Penyewa bukan mahasiswa tetapi penyewa yang sudah berkeluarga dan sudah bekerja. Uang muka saya tetapkan, tetapi menurut kerelaan seberapa yang dikasih oleh penyewa ke saya .

Wawancara dengan Pak Hamidi sebagai salah satu perangkat gampong dan sebagai salah satu dari pengelola rumah Gampong dalam wawancara mengatakan:⁹⁷

“Rumah gampong ada 5 rumah yang disewakan harga satu rumah Rp. 7.500.000,00 yang menyewakan ada anak kuliah dan ada penyewa yang sudah berkeluarga, sistem sewanya dengan pertahun. Bahwasanya penerapan uang muka dalam transaksi di awal baik itu dalam sewa menyewa ataupun dalam hal jual beli perlu dilakukan penerapan uang muka. Apabila tidak diterapkan uang muka bisa menyimpang, karena sekarang bukan masyarakat pilihan yang mudah dipercaya. walaupun mengetahui kedepannya apabila batal itu tidak dikembalikan uang yang telah dibayar kan tersebut dan itu merugikan bagi pihak penyewa.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dijelaskan bahwa mayoritas pemilik rumah atau kamar di Lampenurut Gampong menerapkan uang muka atau sewa menyewa dengan sistem tahunan. Uang muka yang ditetapkan berkisar

⁹⁵Wawancara dengan Bapak Rizal Aziz, pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

⁹⁶Wawancara dengan Bapak M. Nur, pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

⁹⁷Wawancara dengan Bapak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong atau sebagai pengelola rumah gampong, tanggal 24 Desember 2017.

antara harga Rp 300.000,00 sampai Rp 1.000.000,00 dan juga ada yang tidak menetapkan uang muka karena ada saling percaya kepada penyewa.

Dalam menyewa kamar kos atau rumah, pertama sekali penyewa mendatangi rumah-rumah yang menyewakan kamar kos dan bertanya kepada pemilik kamar. Apabila penyewa telah cocok dengan harga yang ditawarkan pemilik kamar, maka penyewa membayar sebagian dari total harga sewa kamar atau rumah selama setahun. Uang muka yang diberikan bertujuan agar kamar tersebut tidak diberikan kepada orang lain. Namun apabila ada penyewa setelah membayar uang muka, kemudian membatalkan penyewaan. Maka dari pihak pemilik kos, uang muka yang telah dibayarkan itu ada yang dikembalikan dan ada yang tidak dikembalikan. Berikut ini wawancara dengan Bapak Amir Aziz:⁹⁸

“Apabila penyewa membatalkan duduk di rumah kos saya, uang muka yang telah diberikan, saya akan kembalikan, karena saya faham dengan mahasiswa dan sebagai anak kos, karena bukan semua anak kos itu orang mampu dalam ekonominya, maka saya kembalikan uang calon penyewa tersebut”

Wawancara dengan Ibu Irma Agusnita, mengatakan:⁹⁹

“Ditempat saya tidak ada penyewa yang membatalkan, tapi kalau misalnya ada yang membatalkan, uang muka yang telah diberikan tadi saya kembalikan setengah, setengahnya lagi untuk saya dan sesuai dengan kesepakatan diawal. Karena apabila sudah ada yang memberi uang muka, saya tidak terima penyewa lain. Di saat ada yang membatalkan, maka pasti akan merasa rugi kalau dari pihak saya, tetapi itu tergantung kesepakatan di awal.”

Wawancara dengan Bapak M. Djuned, mengatakan:¹⁰⁰

“Uang muka yang telah diberikan ke saya, saya kembalikan. Apabila penyewa tersebut telah duduk di kamar kos saya maka uang muka yang

⁹⁸Wawancara dengan Bapak Rizal Aziz, pemilik os, tanggal 1 Januari 2018.

⁹⁹Wawancara dengan Ibu Irma Agusnita selaku pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

¹⁰⁰Wawancara dengan Bapak M. Djuned, pemilik kos, tanggal 31 Desember 2017.

telah diberikan saya potong dengan seberapa lama penyewa telah ditempati misalnya telah dihitung harga satu kamar dalam sebulan Rp 300.000,00 uang muka yang telah diberikan Rp 500.000,00 penyewa telah duduk satu bulan, maka saya potong Rp 300.000,00 selebihnya saya pulangkan.”

Wawancara dengan Ibu Fatmawati, mengatakan:¹⁰¹

“Kalau penyewa membatalkan uang muka yang telah diberikan saya tidak kembalikan lagi, itu tergantung kesepakatan pertama, kalau penyewa itu menyetujui ya lanjutkan tetapi kalau penyewa tidak menyetujui jangan lanjutkan atau pun saya suruh mencari pengganti sewa”

Wawancara dengan Bapak M. Nur, mengatakan:¹⁰²

“Uang muka yang telah diberikan, apabila batal saya kembalikan uang penyewa, karena mengambil hak orang lain secara bathil tanpa dia tempati itu tidak boleh”

Menurut Pak Hamidi dalam wawancara mengatakan:¹⁰³

“Sebagian orang ya tidak dikembalikan uang muka tersebut, tetapi alangkah baiknya uang muka tersebut, dikembalikan uangnya kepada penyewa yang membatalkan karena tidak ditempati rumah tersebut dan kalau bisa bagi pihak penyewa yang membatalkan mencari pengganti penyewa yang lain.”

Berdasarkan hasil wawancara dengan 7 pemilik kamar kos atau rumah kos, pernyataan dalam wawancara tersebut bahwasanya setelah terjadinya pembatalan sewa menyewa kamar di Lampenurut Gampong ada yang mengembalikan uangnya secara penuh, secara setengah (kongsi-kongsi antara pemilik kos dan penyewa yang membatalkan), ada yang tidak dikembalikan dan ada yang suruh mencari pengganti sewa.

Demikian pendapat penyewa tentang pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos atau rumah kos, di antaranya sebagai berikut:

¹⁰¹Wawancara dengan Ibu Fatmawati, pemilik kos, tanggal 24 Juli 2017.

¹⁰²Wawancara dengan Bapak M. Nur, pemilik kos, tanggal 1 Januari 2018.

¹⁰³Wawancara dengan Bapak Hamidi Selaku SEKDES Lampenurut Gampong atau sebagai pengelola rumah gampong, tanggal 24 Desember 2017.

Khalida Zia Citra Pratiwi mengatakan dalam wawancara:¹⁰⁴

“Saya setuju dengan penerapan uang muka, karena dengan sudah ada uang muka maka sudah pasti menyewa kamar kos dan sebagai tanda jadi sewa menyewa”

Dinda Nadira mengatakan dalam wawancara:¹⁰⁵

“Boleh-boleh saja diterapkan uang muka, untuk tanda jadi menyewa kamar kos bahwasanya akan duduk karena apabila sudah kasih uang muka pemilik kos tidak kasih lagi ke orang lain, misalkan nanti batal menyewa uangnya tidak dikembalikan lagi, kalau ada kesepakatan dari pertama, saya ikhlas uang muka tersebut menjadi milik pemilik kos .”

Putri Farhati mengatakan dalam wawancara:¹⁰⁶

“Saya setuju dengan penerapan sistem uang muka, maka perjanjian antara si penyewa dengan yang menyewakan itu sudah pasti, sudah ada tanda jadi dengan adanya uang muka.”

Sahara Wardah mengatakan dalam wawancara:¹⁰⁷

“Menurut saya uang muka dalam sewa menyewa hukumnya boleh/ mubah. Hal ini dapat dijadikan bukti keseriusan seseorang dalam melakukan perjanjian dalam sebuah akad. Namun, apabila di kemudian hari penyewa telah membayar uang muka, akan tetapi ia belum menempati rumah yang di sewa batal, maka uang muka tersebut sebaiknya dikembalikan sebagian kepada penyewa, sedangkan sebagiannya yang lain dapat menjadi pemilik rumah sewa, hal ini di karenakan oleh kelalaian penyewa yang menyebabkan hilangnya pendapatan lain yang diterima oleh pemilik rumah yang tidak bisa menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain.”

Zaskia Ulfa mengatakan dalam wawancara:¹⁰⁸

“Saya tidak setuju dengan pelaksanaan uang muka, karena memberatkan penyewa, jika uang mukanya 10% dari harga sewa tidak apa-apa, tetapi di sini uang mukanya hampir 50% dari harga sewa.”

¹⁰⁴Wawancara dengan Khalida Zia Citra Pratiwi, penyewa Lampeurut Gampong, tanggal 31 Desember 2017.

¹⁰⁵Wawancara dengan Dinda Nadira, penyewa kamar kos di Lampenurut Gampong, tanggal 31 Desember 2017.

¹⁰⁶Wawancara dengan Putri Farhati, penyewa kamar kos di Lampenurut Gampong, tanggal 2 Januari 2018.

¹⁰⁷Wawancara dengan Sahara Wardah, penyewa rumah kos, tanggal 03 Januari 2018.

¹⁰⁸Wawancara dengan Zaskia Ulfa, penyewa rumah kos Lampenurut Gampong, tanggal 03 Januari 2018.

Khalida Zahra mengatakan dalam wawancara:¹⁰⁹

“Saya tidak setuju dengan penerapan uang muka, karena kedepannya kita tidak tau apa yang terjadi dalam hidup kita. Di khawatirkan terjadi pembatalan dikemudian hari jadi akan merugikan pihak penyewa yang tidak dikembalikan uangnya .”

Berdasarkan hasil wawancara, ada penyewa yang setuju dan tidak setuju dengan penerapan uang muka dalam pelaksanaan sewa kamar kos atau rumah kos. Penyewa yang setuju dengan pelaksanaan uang muka karena sebagai tanda jadi menempati kamar atau rumah dan sebagai tanda sewa bahwa menempati rumah tersebut agar tidak diberikan ke orang lain. Sedangkan penyewa yang tidak setuju dengan penerapan uang muka karena takut terjadi pembatalan di kemudian hari dan uang muka tersebut tidak dikembalikan lagi.

3.2.4 Penyelesaian Pembatalan Uang Di Muka

Pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa dalam hal pembatalan sewa yang tidak dikembalikan lagi uang muka tersebut, ada yang melaporkan ke perangkat gampong salah satunya ialah SEKDES, yang membuat pelaporan yang merasa dirugikan oleh pihak pemilik rumah atau kos. Sebagai tokoh masyarakat salah satunya perangkat gampong dalam tindakannya hanya sebagai penengah di antara dua belah pihak, tetapi penyelesaian utamanya dilihat dari kesepakatan

¹⁰⁹Wawancara dengan Khalida Zahra, penyewa kamar kos Lampenurut Gampong, tanggal 03 Januari 2018.

awal atau dalam transaksi awal di antara dua belah pihak (penyewa dan pemilik rumah).¹¹⁰

3.2.5 Sebab-Sebab Penyewa Membatalkan

Pembatalan sewa yang dilakukan oleh penyewa bisa dikatakan dari 100% hanya 30% yang ada penyewa yang membatalkan sewa. Ini disebabkan karena penyewa benar-benar ingin menyewa rumah atau kamar tersebut atau penyewa benar-benar membutuhkan untuk bertempat tinggal segera. Sebagian penyewa yang membatalkan ada beberapa alasan penyebab terjadinya pembatalan, yaitu sebagai berikut: “pernyataan Bapak Amir Aziz, alasan pembatalan dikarenakan penyewa tersebut sakit dan harus kembali ke kampung halamannya”.¹¹¹ “Pernyataan Buk Fatmawati, alasan pembatalannya dikarenakan penyewa sudah diterima kerja di kampungnya dan tidak balik lagi ke sini dan penyewa telah menemukan kos yang lain yang sesuai dengan kategori yang penyewa carikan atau inginkan, makanya terjadinya pembatalan kos ini”.¹¹² “penyewa tidak kembali lagi ke pemilik rumah setelah membayar uang muka sebesar Rp 100.000,00 setelah mengatakan jadi menyewa selama setahun dan akan menempati kamar bulan depan, pemilik rumah menunggu kedatangan penyewa selama satu bulan setengah dan akhirnya penyewa tidak datang juga. Dalam hal

¹¹⁰ Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong, tanggal 24 Desember 2017.

¹¹¹ Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Amir Aziz selaku pemilik kos Lampenurut Gampong, tanggal 1 Januari 2018.

¹¹² Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Fatmawati, selaku pemilik kos, tanggal 25 Juli 2017.

ini pemilik rumah merasa ditipu oleh penyewa tersebut”.¹¹³ “penyewa tidak memberikan uang muka, setelah mengatakan jadi sewa kepada pemilik rumah. Pemilik rumah memberi kepercayaan kepada penyewa, bahwa penyewa benar-benar jujur akan menempati kamar tersebut dan pada akhirnya penyewa tersebut tidak kembali lagi setelah mengatakan jadi sewa kamar bulan depan”.¹¹⁴

3.2.6 Kuitansi Pembayaran Uang Muka

Setelah membayar uang muka kuitansi yang diberikan oleh pemilik rumah itu ada beberapa kategori; kategori pertama diberikan kuitansi apabila sudah lunas semua pembayaran, kategori kedua apabila sudah ada yang membayar baik itu setengah dari harga rumah atau kamar maupun seberapa uang yang diberikan kepada pemilik rumah serta kuitansi panjar/uang muka. Ada sebagian dari pemilik rumah tidak menetapkan adanya kuitansi, karna pemilik rumah sendiri percaya kepada penyewanya.

3.2.7 Pemantauan Perangkat Gampong Dalam Sewa Menyewa Rumah Kos atau Kamar Kos

Pemantauan atau pengawasan yang dilakukan oleh perangkat gampong, dalam pelaksanaan sewa menyewa tersebut bagi pemilik rumah atau kos. Bahwasanya bagi pemilik kos, setiap pemilik kos ataupun masyarakat yang mau mendirikan rumah sewa atau kos harus ada data atau terdata ke perangkat gampong. Sedangkan bagi pihak penyewa, setiap masuk anak kos atau penyewa

¹¹³Data diperoleh dari hasil wawancara dengan M. Djuned, selaku pemilik kos, tanggal 31 Desember 2017.

¹¹⁴Data diperoleh dari hasil wawancara M. Djuned selaku pemilik kos, pada tanggal 31 Desember 2017.

rumah harus melapor ke perangkat gampong, dengan syarat memberi KTP. Bagi penyewa harus mengikuti aturan gampong atau adat istiadat gampong, di mana aturan gampong menerapkan jam 21:00 WIB ke atas tidak boleh lagi berkeliaran bagi anak perempuan. Bagi pihak yang melampaui batas (penyewa), pemilik rumah bisa melaporkan keperangkat gampong dan diselesaikan oleh perangkat gampong dengan kesepakatan bersama, tetapi kalau memungkinkan melapor ke pihak hukum yang berwenang.¹¹⁵

3.3 Analisis Konsep *Maslahah* Terhadap Pelaksanaan '*Urbūn* dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampong Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar

Berdasarkan hasil penelitian di Lampenurut Gampong tentang pelaksanaan '*urbūn* dalam sewa menyewa, bahwasanya dalam terjadinya pembatalan sewa, uang muka yang telah diberikan ke pemilik rumah atau pemilik kamar kos ada yang dikembalikan, ada yang tidak dikembalikan, ada yang disuruh mencari pengganti penyewa dan ada yang dikembalikan uangnya setengah.

Melihat pada dalil yang menjelaskan tentang pelaksanaan uang muka. Hadits tentang '*urbūn* ini dari kalangan ulama berbeda-beda pendapat dalam mengkategorikan hadits '*urbūn* (uang muka). Hadits yang diriwayatkan oleh imam Malik, sebagai berikut:¹¹⁶

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ عَنِ الثَّقَمَةِ عِنْدَهُ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعُرْيَانِ. (رواه مالك)

Artinya:

¹¹⁵ Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Pak Hamidi selaku SEKDES Lampenurut Gampong dan Perangkat Gampong lainnya, tanggal 24 Desember 2017.

¹¹⁶ Ibn Hajar, *Fathul Bāri*, (Kairo: Darul Masr, 2001), hlm. 108-109.

“Yahya meriwayatkan kepadaku dari Malik, dari perawi tsiqah menurutnya, dari ‘Amru bin Syu’aib, dari ayahnya, dari kakeknya, bahwa Rasulullah saw. melarang jual beli ‘urbān”. (HR. Malik)¹¹⁷

Hadits yang diriwayatkan oleh Nafi’ bin Harits, yaitu sebagai berikut:

عَنْ نَافِعِ بْنِ الْحَارِثِ، أَنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ السِّجْنِ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ، فَإِنْ رَضِيَ عُمَرُ،
وَأَلَّا فَلَهُ كَذَا وَكَذَا. (رواه البخارى)

Artinya:

“Dari Nafi bin Harits, ia pernah membelikan sebuah bangunan penjara untuk Umar dari Shafwan bin Umayyah, (dengan ketentuan) apabila Umar suka. Bila tidak, maka Shafwan berhak mendapatkan uang sekian dan sekian. (HR. Al-Bukhārī).¹¹⁸

Pengkategorian hadits di atas bahwa hadits yang diriwayatkan oleh imam Malik, dari pendapat jumhur ulama tidak membolehkan adanya ‘urbūn, dikarenakan adanya unsur ketidakpastian, memakan harta orang lain secara batil, dan sebagainya. Sedangkan hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhārī, kalangan Hanbali membolehkan adanya ‘urbūn, dengan adanya suka sama suka di antara dua belah pihak dan saling sepakat di antara keduanya.

Merujuk pada pendapat Ibn Hajar,¹¹⁹ mengatakan hadist yang diriwayatkan oleh Imam Malik jual beli ‘urbūn dianggap sebagai harga atau panjar, sedangkan hadits yang diriwayatkan oleh Nafi’ bin Harits bukan sebagai

¹¹⁷Imam Malik, *Al-Muwaththa’ Imam Malik*, Penerjemah Muhammad Ridhwan Syarif Abdullah, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm. 1.

¹¹⁸Ibn Hajar, *Fathul Bāri*, (Kairo: Darul Masr, 2001), hlm. 108-109

¹¹⁹Ibn Hajar, *Fathul Bāri*,, hlm. 108-109.

panjang, tetapi sebagai imbalan atau sebagai manfaat. Ibn ‘Abdul Bāri¹²⁰ menjelaskan bahwa pendapat Imam Malik tentang jual beli *‘urbūn* ada dua versi. Ada yang tidak membolehkan, dikarenakan uang 400 dirham yang diterima oleh Syafwan itu dianggap sebagai bagian dari harga. Sedangkan kalangan yang mengatakan boleh, dikarenakan 400 dirham yang diterima oleh Syafwan tersebut bagian dari ganti rugi atas masa menunggu. Dalam hal ini adanya pendapat yang berbeda, tidak menjadi suatu pertentangan dalam hal pelaksanaan *‘urbūn* asalkan sama-sama dipahami bahwa uang yang diberikan di muka adalah ganti rugi dalam masa menunggu.

Dilihat dari pelaksanaan uang muka dan tidak adanya pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa di Lampenurut Gampong, objek uang muka apabila tidak dilaksanakan uang muka dalam sewa menyewa akan menjadi mudarat, sebagai berikut:

- 1) Mudarat bagi pemilik rumah atas kerugian dari sebagian masa sewa.
- 2) Mudarat bagi pemilik rumah atas hilangnya pendapatan harga sewa selama masa menunggu.
- 3) Pemilik rumah tidak dapat menyewakan rumahnya kepada pihak lain dalam masa menunggu.
- 4) Mudarat bagi pemilik rumah akan potensi tipuan dari calon penyewa.
- 5) Mudarat bagi calon penyewa atas kehilangan rumah atau tempat tinggal jika disewakan kepada pihak lain.

¹²⁰Ibn ‘Abdul Bāri, *Istizkar*, (Beirut, Darul Qāibah, 1993), hlm. 11.

- 6) Mudarat bagi calon penyewa atas tujuan dari tempat tinggal di rumah sewa yang dipilih. Contohnya: mahasiswa mencari tempat tinggal lebih dekat dengan kampus, agar mudah dalam melakukan kegiatan kampus, akhirnya kehilangan tempat tinggal tersebut karena tidak diberikan uang muka, dari ini menjadi mudarat bagi calon penyewa.

Mafsadat yang dilakukan di atas tergolong pada peringkat sekunder (*hājiyyah*). Sedangkan apabila uang muka diterapkan dalam sewa menyewa rumah, maka hal ini akan menjadi suatu maslahat bagi pemilik rumah maupun penyewa:

- 1) Maslahat bagi pemilik rumah atas adanya kepastian menyewa dengan telah terjadinya akad sewa menyewa.
- 2) Maslahat bagi pemilik rumah atas adanya pendapatan dari uang muka tersebut, jika pihak penyewa membatalkan sewa rumah.
- 3) Maslahat bagi calon penyewa agar tidak berpindah hak sewa kepada orang lain.
- 4) Maslahat bagi calon penyewa akan tujuan yang akan didapatkan dalam menyewa.

Maslahat yang dikemukakan di atas tergolong pada peringkat sekunder (*hājiyyah*). Di atas telah dijelaskan kadar maslahat dan mafsadatnya yang terjadi dengan adanya uang muka dalam sewa menyewa. Untuk melihat sesuatu perbuatan yang dilakukan oleh manusia itu mengandung maslahatnya kuat, cara melihatnya dengan cara tarjih maslahat. Untuk memperoleh sesuatu itu dapat dinilai tarjih, maka perlu dilihat yang pertama dari ketetapan nilai (menimbang

kadar maslahat dan mafsadatnya dan dari hukum *taklifi*), kedua dilihat dari konteks hukum secara kasuistik (*tahqīq al-manat*) lalu dikonversi dalam kategori hukum taklifi.

Pertama, untuk melihat suatu itu tarjih maslahat dengan cara melihat ketetapan nilai dalam pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa di Lampenurut Gampong, kadar mafsadat dan maslahat sudah dijelaskan di atas bahwa bila tidak diterapkan pelaksanaan uang muka pada saat sekarang ini, lebih banyak mudaratnya. Dalam hal ini meninggalkan mudarat lebih baik untuk kemaslahatan umat manusia. Seperti kaidah *fi'līyyah* dan *maqāsidiyyah*, ialah kaidah:

درء المفسد مقدم على جلب المصالح

“Menolak kerusakan lebih utama dari mewujudkan maslahat”.

Berdasarkan nilai kadar maslahat-mafsadat yang terjadi dalam pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa rumah kos tersebut, bila ditinjau berdasarkan peringkat *al-maqāsīd al-syarī'ah*, tergolong ke peringkat *al-hājiyyah* (sekunder). Hal ini dikarenakan pelaksanaan uang muka pada sewa menyewa rumah kos atau kamar kos tidak dapat meruntuhkan perjanjian. Bahwasanya hal ini perjanjian yang terjadi dalam sewa menyewa tetapi kedua belah pihak saling ridha. Kemudian ketiadaan pelaksanaan uang muka pun tidak mengakibatkan keseluruhan kerugian, tidak mengakibatkan kerugian sewa menyewa secara menyeluruh. Dalam hal ini sewa menyewa masih bisa dilaksanakan, namun pelaksanaan dapat dikategorikan sebagai risiko dalam sewa menyewa.

Peringkat *darūriyyah* (primer) tidak termasuk dalam peringkat ini karena dalam terjadinya atau tidak terjadinya uang muka tidak mengakibatkan suatu kerugian secara keseluruhan. Ini ditandai dengan adanya saling rela dalam kesepakatan dua belah pihak. Begitu juga dengan peringkat *tahsīniyyah* (tersier), tidak termasuk peringkat ini karena jika dilihat dari keadaan sekarang uang muka ini menjadi suatu kebutuhan sekunder (*hājiyyah*) namun bila tidak adanya uang muka yang diterapkan oleh pemilik kos, tidak menjadi suatu kebutuhan bagi pemilik kos, karena disebabkan sudah ada penetapan harga kos tersendiri pertahun.

Kedua, untuk melihat suatu pelaksanaan itu tergolong *tarjīh maslahah*, perlu dilihat konteks hukum secara kasuistik (*tahqīq al-manat*). *Tahqīq al-manāt* merupakan cara yang dirumuskan oleh para ulama untuk menemukan 'illat, baik *mansūshah* maupun *mustanbatah*. Dalam hal pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa rumah kos ini bahwabisanya dilihat 'illat-nya dari perubahan pada masa sekarang dengan masa dulu sangat berbeda, baikkah itu dari kepribadian manusia ataupun dalam cara-cara atau sistem bertransaksi dengan muamalah sesama manusia.

Hal ini dikaitkan perbuatan muamalah yang dilakukan oleh sesama manusia. Di mana dalam bermuamalah banyak sekali kegiatan yang dilakukan, salah satunya sewa menyewa dengan menggunakan uang muka, yang aturan dan sistem pelaksanaannya dilihat dari kepribadian seseorang, salah satunya dengan sikap jujur dari dua belah pihak. Bahwasanya suatu zaman dulu dengan zaman sekarang berbeda. Zaman sekarang dalam transaksi harus ada akad yang jelas

dalam bermuamalah, seperti dalam sewa menyewa yang ditandai dengan adanya uang muka. Serta diikuti oleh suatu perbuatan yang dilakukan sudah menjadi kebiasaan bagi sesama manusia. Seperti Menurut Pedapat Wahbah Az-Zuhaili, membolehkan adanya sistem uang muka ini dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang).¹²¹ Sesuai kaidah asasi (kaidah yang disepakati oleh Imam Mazhab):¹²²

العَادَةُ مُحْكَمَةٌ

“Adat kebiasaan dapat dipertimbangkan dalam menetapkan hukum”

Setelah adanya uraian di atas, pelaksanaan uang muka baik dilihat dari tingkat maslahat-mafsadatnya, tingkat masa, keadaan dan keadaan manusia itu sendiri. Bahwasanya sewa menyewa yang memakai sistem uang muka itu dibolehkan melakukannya. Hal ini dilihat dari tingkat tidak terlaksananya pelaksanaan uang muka, tingkat mudaratnya lebih besar dari pada tingkat maslahat dalam pelaksanaan uang muka. Salah satunya tujuan ditetapkannya uang muka itu ialah untuk minimalisir risiko di antara dua belah pihak baik penyewa maupun pemilik rumah serta dapat dijadikan bukti keseriusan seseorang dalam melakukan perjanjian dalam sebuah akad. Asalkan dalam pelaksanaan sewa menyewa ini dalam setiap bermuamalah itu selalu diterapkan norma dalam setiap muamalahnya yang tidak terlepas dari empat sendi, yaitu nilai ketuhanan, nilai etika, nilai manusia, serta sikap pertengahan (adanya keseimbangan; di antara kapitalis dan

¹²¹Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5, *Hukum Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khiyar, Macam-macam Akad Jual Beli, Akad Ijarah (Penyewaan)*, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 119.

¹²²A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hlm. 33.

sosialis).¹²³ Berdasarkan nilai maslahat di atas, hukum *'urbūn* dalam sewa menyewa dapat dikonversi ke dalam hukum *taklifi*, sesudahnya pada tingkat mubah. Namun untuk konteks masa kini di mana penipuan banyak terjadi. Maka hukum *'urbūn* dapat ditingkatkan menjadi *mandub*, tetapi ini kasus lewat positivisasi oleh pihak yang berwenang.

¹²³Yusuf Qardhawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press. 1997), hlm. 30-31.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat penulis paparkan adalah dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar ada perbulan, persemester dan pertahun, tetapi yang sering dilaksanakan adalah pertahun. Penerapan jadinya sewa menyewa maka ditandai dengan membayar uang muka kepada pemilik rumah dan disertai dengan akad sewa. Apabila kedepannya calon menyewa membatalkan sewa, maka uang muka yang telah diberikan tersebut kepada pemilik rumah ada yang dikembalikan uang sepenuhnya, ada dikembalikan sebagian dan ada yang disuruh cari pengganti sewa lain. Dalam hal pemberian kuitansi rata-rata pemilik kos memberikannya, baik waktu membayar uang muka ataupun waktu sudah lunas harga sewa rumah atau kamar. Alasan pembatalan yang dilakukan oleh calon penyewa ada karena sakit, ada yang bekerja di daerah asal dan memilih untuk membatalkan sewa rumah di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar. Dalam pelaksanaan *'urbūn* atau uang muka dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong tersebut bahwa kategori sewa yang dilakukan oleh penyewa ialah kategori sewa di awal atau sewa pertama, bukan sewa sambungan.

Mekanisme dalam melihat tarjih maslahat itu dengan suatu cara dalam penetapan nilai, di mana dalam menentukan nilai tersebut dilihat menurut kadar maslahat-mafsadatnya, dan dari peringkat yang terkandung dalam *maqāsid al-*

syarī'ah serta melihat dalam konteks *tahqīq al-manat* bisa dikatakan suatu cara dalam penerapan tarjih maslahat-mafsadat yang dilihat dalam realitas berdasarkan ruang dan waktu tertentu. Dalam hal ini, nilai suatu perbuatan ditentukan berdasarkan peringkat maslahat dan mudaratnya, yaitu primer (*darūriyyāt*), sekunder (*hājiyyāt*) atau tersier (*tahsīniyyat*) dengan melihat dalam konteks efeknya. Jika dilihat dengan konsep *maslahah* terhadap pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa rumah kos di Lampenurut Gampong, apabila dilihat dari pandangan ulama fikih tentang uang muka (*urbūn*) dengan dihubungkan dengan keadaan serta kesesuaian dengan masa sekarang, maka pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong itu lebih baik diterapkan pelaksanaannya, dibandingkan dengan tidak ada terlaksananya uang muka dalam sewa menyewa. Hal ini dikarenakan bila dilihat dari maslahat terlaksana dengan mafsadat tidak terlaksananya, maka lebih diutamakan maslahat di antara dua belah pihak dan dihindarkan mudarat di antara dua belah pihak yang melakukan akad sewa menyewa kamar kos di Lampenurut Gampong Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar serta dikonversi kepada hukum *taklifi*. Dalam hal ini bahwasanya perlu diingat dan disadari bahwa panjar itu bukan bagian harga sewa menyewa, tetapi suatu pemberian uang di awal, apabila jadi sewa menyewa kamar kos di awal, maka uang muka yang diberikan tersebut, baru dihitung bagian dari harga dan apabila tidak jadi maka dihitung sebagai imbalan atau manfaat serta kerugian atas menunggu dari pihak pemilik rumah sewa.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian khususnya di Lampenurut Gampong, Kec. Darul Imarah, Kab. Aceh Besar, saran yang mungkin berguna bagi orang lain adalah setelah terjadinya pembatalan sewa, pembayaran uang muka alangkah baiknya uang muka yang telah diberikan kepada pemilik rumah tersebut dikembalikan atau dibagi dua setengah-setengah antara pemilik rumah kos dengan penyewa yang membatalkan, karena hal itu lebih adil di antara kedua belah pihak yang melakukan akad sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ad-Dimasyqi, Syaikh al-'Allamah Muhammad bin 'Abdurrahman, 2004, *Fiqh Empat Mazhab*, Bandung: Hasyimi Press.
- Ad-Duwaisy, Syaikh Ahmad 'Abdurrazaq, 2006, *Fataawa al-Lajnah ad-Daaimah lil Buhuut al-'Ilmiyyah Wal Iftaa' Al-Buyu' I*, Penerjemah M. Abdul Ghoffar, dkk, Cet. II, Pustaka Imam Asy-Syafi'i.
- Al-Ghazaly, Abdur Rahman, Dkk, 2015, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Al-Kattani, Hayyie, dkk, 2011, *Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5. Cet. Ke-1, Jakarta: Gema Insani.
- Anwar, Syamsur, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: Rajawali.
- Arikunto, Suharsimi, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Cet. Ke-13, Jakarta: Rineka Cipta.
- Asy-Syafi'i, Abu Abdillah Muhammad bin Idris bin, 2000, *Al-Umm*, (Terjemahan Kitab *Al-Umm* jilid IV), oleh Ismail Yakub, Cet. II, Kuala Lumpur: Victory Agencie.
- Azizah, Nur, 2015, *Penyelesaian Wanprestasi Transaksi Jual Beli Tanah di Seutui Banda Aceh Ditinjau Berdasarkan Hukum Islam dan Hukum Positif (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1521.K/Pdt/2008)*, (Skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, 2010, *Fiqh Muamalat Sistem Tansaksi dalam Fiqh Islam*, Jakarta: AMZAH.
- az-Zuhaili, Wahbah, 2011, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid 5, *Hukum Transaksi Jual Beli, Asuransi, Khiyar, macam-macam Akad Jual Beli, Akad Ijarah (Penyewaan)*, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani.
- Bāri, Ibn 'Abdul, 1993, *Istizkar*, Beirut, Darul Qāibah.
- Brata, Sumardi Surya, 2003, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Raja rafindo Persada.
- Dahlan, Abdur Rahman, 2014, *Ushul Fiqh*, Jakarta: AMZAH.
- Djamil, Fathurrahman, 1999, *Filsafat Hukum Islam*, Jakarta: Logos Wacana Ilmu.
- Djazuli, A., 2006, *Kaidah-Kaidah Fiqh*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Djazuli, A., 2010, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Kencana Media Group.

- Effendi, Satria, 2008, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Haikal, M. 2013, *Jual Beli dengan uang Panjar (Studi Perbandingan Mazhab Syafi'i dan Mazhab Hanbali)*, (skripsitidakdipublikasikan), mahasiswa fakultas Syariah dan Hukum jurusan Perbandingan.
- Hajar, Ibn, 2001, *Fathul Bāri*, Kairo: Darul Masr.
- Huda, Nurul, Dkk. 2013, *Ekonomi Makro Islam Pendekatan Teoretis*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Karim, Helmi, 1997, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Khallaf, Abdul Wahbah, 1994, *Ushul Fiqh*, Semarang: Dina Utama.
- Kountur, Rony, 2007, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, Jakarta: PPM.
- M. Jafar, 2017, *Kriteria Sadd Al-Dharī'ah Dalam Epistemologi Hukum Islam*, Disertasi Mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
- M. Zein, Satria Effendi, 2017, *Ushul Fiqh*, Jakarta: KENCANA.
- Mardani, 2011, *Fiqh Ekonomi Syariah. Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mas'adi, Ghufuran A., 2002, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Musthofa, Adib Bisri, dkk., 1993, *kitab Al-Muwaththa Al-Imam Malik-R.A*, Kuala Lumpur: Victory Agencie.
- Nasir, Muhammad, 1999, *Metode Penelitian*, Cet IV, Jakarta: Galia Indonesia.
- Sugiono, 2013, *Metode Penelitian Bisnis*, cet. Ke-17, Bandung: Alfabeta.
- Pasaribu, Chairumaman dan Lubis, Suhrawardi K., 2004, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Qadir, Muhammad Iqbal, 2010, *kitab Al-Muwaththa' Imam Malik*, Jakarta: Pustaka Azzam.
- Qardhawi, Yusuf, 1997, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, Jakarta: Gema Insani Press. 1997.
- Sukirno, Sudono, 2014, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ke-3*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Syaripuddin, Amir, 2003, *Garis-garis Besar Fiqh*, Jakarta: Kencana Media Group.

Tamrin, Dahlan, 2007, *Filsafat Hukum Islam*, Malang: UIN Malang Pers.

Mughniyah, Muhammad Jawad, 2005, *Fiqh Lima Mazhab*, Jakarta: Lentera Basri,

Tamrin, Dahlan, 2007, *Filsafat Hukum Islam*, Malang: UIN Malang Pers.

Yakub, Hamzah, 1992, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro.

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

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Bimbingan	76
Lampiran 2: Lembar Kontrol Bimbingan	77
Lampiran 3 : Surat Permohonan Kesiediaan Memberi Data.....	78
Lampiran 4 : Surat Keterangan Penelitian	79
Lampiran 5 : Daftar Wawancara	80
Lampiran 6 : Studi Dokumentasi	81
Lampiran 7 : Daftar Riwayat Hidup.....	82



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 4023/Un.08/FSH/PP.00.9/12/2017

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

- Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
a. Prof. Dr. H. Muslim Ibrahim, MA Sebagai Pembimbing I
b. Dr. Jabbar Sabil, MA Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

Nama : Safriati
N I M : 150102192
Prodi : HES
J u d u l : Pelaksanaan 'Urbun Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Lampenerut Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar (Menurut Mazhab Hanafi Dan Konsep Mashlahah)

- Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2017;
Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 14 Desember 2017

- Tembusan :
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.

Daftar Pertanyaan

a. Pihak penyewa

1. Apa alasan anda memilih untuk menyewa rumah kos yang berlokasi di daerah Lampenurut Gampong ?
2. Jika diminta uang muka sebagai tanda jadi apakah anda bersedia walaupun sudah tau apabila terjadi pembatalan uang tersebut tidak akan dikembalikan lagi ?
3. Berapa uang muka yang biasa diminta oleh pemilik kos sebagai bukti tanda jadi menyewa rumah kos ?
4. Bagaimana pendapat anda jika uang muka tersebut tidak dikembalikan lagi ?

b. Pihak pemilik rumah kos

1. Bagaimana bentuk akad sewa yang dilakukan?
2. Apa alasan anda menerapkan uang muka?
3. Bagaimana penerapan pembayaran uang muka?
4. Apakah ada terjadinya pembatalan sewa setelah membayar uang muka?
5. Apa penyebab penyewa membatalkan sewa kos?
6. Bagaimana dengan kuitansi pembayaran uang muka?

c. Pihak tokoh masyarakat

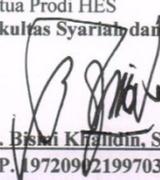
1. Berapa jumlah rumah kos di Lampenurut Gampong ?
2. Bagaimana letak strategis Lampenurut Gampong?
3. Benarkah pelaku usaha rumah kos di lampenurut secara umum menerapkan sistem uang muka sebagai tanda jadi transaksi sewa menyewa kos atau rumah?
4. Bagaimana bentuk pemantauan dan pengawasan yang anda lakukan terhadap pemilik dan penyewa rumah kos ?
5. Ketika ada orang batal dalam transaksi apakah ada yang mengadu kepada anda bahwa uang muka mereka tidak di kembalikan lagi maka sebagai tokoh masyarakat di Lampenurut Gampong bagaimana tindakan terbaik yang anda ambil ?
6. Bagaimana pendapat anda terhadap penerapan sistem uang dimuka dalam sewa menyewa rumah kos di Lampenurut Gampong, karena hal tersebut bisa menimbulkan ketidakadilan bagi orang lain ?

Nama/Nim : Safriati/ 150102192
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
 JudulSkripsi : Pelaksanaan *urbum* Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Lampenurut Gampoeng Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar (Menurut Mazhab Hanafi dan Konsep Masalahah)
 Tanggal SK : 14 Desember 2017
 Pembimbing II : Dr. Jabbar Sabil, MA

No	Tanggal Penyerahan	Tanggal Bimbingan	Bab Yang dibimbing	Catatan	TandaTangan Pembimbing
1	19/12/2017	19/12/2017	BAB I.	Perbaiki definisi operasi simbol	
2	20/12/2017	20/12/2017	BAB II	Lampiran BAB II & III	
3	22/12/2017	04/01/2018	BAB II	Perbaiki tulisan simbol	
4	10/01/2018	11/01/2018	Bab II dan Bab III	Tambahan Bab II dan III	
5	16/01/2018	18/01/2018	Bab I-IV	Ace utk Bab I	
6					
7					
8					
9					
10					

Mengetahui:

Ketua Prodi HES
 Fakultas Syariah dan Hukum


 Dr. Bismi Khatun, S.Ag., M.Si
 NIP. 197209021997031001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Safriati
Tempat/Tanggal Lahir : Kuta Buloh/29 Maret 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kebangsaan : Indonesia
Email : safriatita@gmail.com
Alamat : Tanjung Selamat, Darussalam, Aceh Besar

Riwayat Pendidikan

SD : MIN Sikabu Tahun Lulus : 2006
SMP : MTsN Sikabu Tahun Lulus : 2009
SMA : MAN Blangpidie Tahun Lulus : 2012
Perguruan Tinggi : D-III Perbankan Syariah Tahun Lulus : 2015
Perguruan Tinggi : Hukum Ekonomi Syariah

Data Orang Tua

Nama Ayah : Tabrani
Nama Ibu : Armaina
Pekerjaan Ayah : Petani
Pekerjaan Ibu : IRT
Alamat Rumah : DS. Alue Padee, Kec. Kuala Batee, Kab.
ABDYA

Demikianlah daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana seperlunya.

Banda Aceh, 16 Januari 2018

Penulis

(SAFRIATI)