

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Konteks Penelitian**

Manusia adalah makhluk hidup yang mempunyai kebutuhan beraneka ragam dan kebutuhan itu selalu meningkat, sedang kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya tersebut terbatas. Manusia membutuhkan satu sama lain untuk bertahan hidup, sehingga manusia memerlukan pula kerjasama yang bersifat saling menguntungkan dengan yang lain.

Dalam memenuhi kebutuhannya manusia dibatasi aturan-aturan dan hukum yang telah ditentukan oleh Tuhannya. Hukum dalam Islam merupakan aturan-aturan yang berkaitan dengan hubungan individu dengan individu lain, maupun individu dengan penciptanya. Oleh karenanya Allah mengingatkan agar dalam pemenuhan kebutuhannya, manusia tidak saling merugikan satu sama lainnya, dalam hal ini tukar menukar keperluan antar anggota masyarakat adalah satu jalan yang adil.<sup>1</sup> Mereka saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan untuk mencapai kemajuan dalam hidupnya.

Tentang kegiatan transaksi, apakah praktiknya dalam kegiatan yang dijalankan sudah sesuai dengan syariat Islam atau belum. Hal ini dilakukan

---

<sup>1</sup>Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fikih Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), 56.

agar mereka yang menggeluti dunia usaha dapat mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan transaksi itu menjadi sah atau tidak. Dalam ajaran Islam hubungan manusia dalam masyarakat agar tidak terjadi saling merugikan harus dilakukan atas dasar pertimbangan yang mendatangkan manfaat dan menghindarkan *muḍarat*. Karena itu, setiap praktik muamalah harus dijalankan dengan memelihara nilai-nilai keadilan dan menghindarkan unsur-unsur penganiayaan serta unsur-unsur penipuan.<sup>2</sup>

Jadi setiap orang itu memang tidak dapat lepas dari orang lain yang menutupi kebutuhannya. Interaksi antar individu manusia adalah perkara yang penting yang mendapatkan perhatian besar dalam Islam. Khususnya yang berhubungan dengan pertukaran harta. Oleh karena itu Allah berfirman:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. al-Nisā' 4:29)<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, 57.

<sup>3</sup> Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, Cet. Ke-3, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2008).

Dalam ayat yang mulia ini Allah menjelaskan pertukaran harta dapat dilakukan dengan perniagaan yang berasaskan saling suka di antara para transaktornya.

Transaksi atau akad memiliki cakupan yang luas, baik teori maupun penerapannya. Untuk menghindari pembahasan yang terlalu melebar maka peneliti batasi dalam penelitian tentang transaksi jual beli dan sewa menyewa saja.

Dalam kitabnya, Sayyid Sabiq merumuskan, jual beli menurut pengertian *lughawinya* adalah saling menukar (pertukaran), sedang menurut pengertian syariat, jual beli ialah pertukaran harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.<sup>4</sup>

Jual beli merupakan aktivitas yang dihalalkan Allah. Setiap muslim diperkenankan melakukan aktivitas jual beli. Hal ini merupakan Sunatullah yang telah berjalan turun-temurun. Jual beli memiliki bentuk yang bermacam-macam. Jual beli bisaanya dilihat dari cara pembayaran, akad, penyerahan barang dan barang yang diperjualbelikan. Islam sangat memperhatikan unsur-unsur ini dalam transaksi jual beli. Islam memiliki beberapa kaidah dalam jual-beli.<sup>5</sup> Salah satunya dalam al-Qur'an ditegaskan:

---

<sup>4</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih al-Sunah*, juz III, (Kairo: Maktabah Dar al-Turas, tth), 147

<sup>5</sup>Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001), 15.

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (al-Baqarah : 275)<sup>6</sup>

Salah satu perkembangan dalam dunia perdagangan yaitu jual beli dengan sistem pesanan. Berasal dari kata (*sana'a*) yang artinya membuat kemudian ditambah huruf alif, sin dan ta' menjadi (*ista'na'a*) yang berarti meminta dibuatkan sesuatu.<sup>7</sup>

Spesifikasi dan harga barang pesanan haruslah sudah disepakati pada awal akad, sedangkan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan. Apakah pembayaran dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu pada masa yang akan datang.

Af'dzol Bakery yang berlokasi di jl. raya Karangrejo no. 38 kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung, merupakan salah satu bentuk usaha yang bergerak di bidang wirausaha, yaitu toko dan pembuatan roti dan donat. Dalam transaksi jual beli yang dengan sistem pemesanan, konsumen menginginkan barang dengan cara menunjuk stok yang tersedia di etalase toko dengan jumlah barang dan rasa sesuai keinginannya, serta meminta disediakan sesuai tanggal yang dibutuhkan dan barang tersebut bisa diambil sendiri di toko dan bisa juga diantar ke alamat pemesan. Namun barang yang diinginkan konsumen terkadang tidak tersedia di

---

<sup>6</sup>Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Cet. Ke-3, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2008), 47.

<sup>7</sup> Tim laskar pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), h. 19-20.

etalase toko karena habisnya stok atau pada waktu itu tidak memproduksi, sehingga konsumen tersebut harus menyebutkan pesanan yang diinginkannya secara spesifik.

Dalam transaksi jual beli di Af'zol Bakery, khususnya sistem pemesanan sudah menjadi tradisi bahwa ketika hendak memesan suatu produk, konsumen menyebutkan pesanan yang diinginkan dengan kriteria tertentu dan jumlah tertentu serta bersedia membayar dengan uang muka terlebih dahulu. Namun ternyata terdapat kesenjangan antara yang diharapkan dengan apa yang terjadi, yaitu pemesan membatalkan pesanannya.

Pemesan tidak bisa mendapatkan kembali uang muka yang telah dibayarkan, meskipun barang yang dipesan tidak jadi dibelinya. Maka dalam hal ini terdapat perbedaan antara praktik dan teori. Yaitu dalam praktik terjadi kesenjangan antara apa yang diharapkan dengan apa yang terjadi sehingga bisa menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Ternyata membatalkan pesanan itu karena tidak jadi memesan dan karena kesalahan pesanan yang tidak sesuai dengan apa yang diharapkan, maka konsumen atau pemesan tidak boleh meminta *down payment* atau uang muka itu kembali.

Selain transaksi jual beli, pembahasan selanjutnya adalah transaksi sewa menyewa. Kebutuhan tempat tinggal yang bertambah membuat harga rumah meningkat bahkan tidak semua orang bisa membeli. Cara terbaik untuk sementara waktu bagi perantau yang jauh dari rumah seperti

mahasiswa dan karyawan adalah rumah kost. Harga relatif terjangkau dan mempunyai tetangga kamar dari keluarga berbeda yang tidak bisa ditemui jika tinggal di rumah sendiri. Penyewa harus tunduk pada peraturan dari pemilik rumah kost.

Pencari rumah sewa yang semakin banyak membuat pengelola menciptakan strategi untuk mencari untung dengan menerapkan sistem panjar terlebih dahulu jika ingin menyewa. Hal itu dimaksudkan agar pengelola tidak memberikan obyek sewa jika ada orang lain yang mempunyai maksud sama. Walaupun sudah memberikan uang muka, namun belum tentu orang tersebut benar-benar akan jadi menyewa rumah yang dimaksud. Jika terjadi pembatalan tentu pengelola kost sudah mendapatkan keuntungan karena uang muka tidak akan dikembalikan.

Pengelola rumah kost sering beralasan banyak orang juga telah berencana ingin menyewa. Oleh karena itu, jika seseorang berminat untuk menyewa, maka diharuskan membayar sejumlah uang kepada pengelola sebagai tanda jadi agar tidak diberikan kepada orang lain yang bermaksud sama. Penyewa berada dalam pihak yang lemah sebab tuntutan kebutuhan tempat tinggal mamaksa harus menuruti perjanjian yang jika dipikir lebih lanjut bisa merugikan.

Keputusan memang berada di tangan penyewa, karena dari awal sudah tahu ada peraturan bahwa uang muka tidak akan dikembalikan, walaupun jadi atau batal dalam menyewa. Tergantung perjanjian awal antara kedua pihak apabila terjadi pembatalan uang panjar tersebut akan

dikembalikan atau tidak. Jika sejak awal sudah ada ketentuan bahwa tidak dikembalikan, maka pihak yang batal menyewa tidak boleh menuntut karena sudah menyetujui akad yang telah ditentukan semula. Pengelola tidak bisa disalahkan jika uang muka tidak dikembalikan, sebab perjanjian terdahulu telah disetujui bersama.

Bertransaksi dengan akad sewa menyewa (*ijārah*) merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Akad Ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjualbelikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Tujuan akad ijarah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, Ijarah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>8</sup>

Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran kamar kost milik ibu Siti Maisaroh, berlokasi di dusun Srigading desa Plosokandang RT: 1 RW: 3 kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung yaitu dengan menggunakan sistem uang muka. Tentang sistem uang muka tersebut, diberlakukan kepada setiap penyewa baru yang hendak memanfaatkan kamar kost untung tempat tinggal selama menuntut ilmu di perguruan tinggi.

---

<sup>8</sup>Ghufran A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 188.

Dusun Srigading merupakan daerah yang termasuk padat penduduk dan berlokasi di dekat perguruan tinggi negeri maupun swasta yang salah satunya IAIN Tulungagung sehingga digolongkan sangat strategis. Selain itu Srigading juga mudah untuk akses dalam hal transportasi. Sehingga masyarakat Srigading memanfaatkan kesempatan ini untuk bisnis sewa menyewa kost.

Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktivitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan maka dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanya keinginan dari salah satu pihak. Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat. Padahal Islam mengajarkan agar manusia saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal penyewaan dengan maksud sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian sisa di kemudiannya. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut batal atau tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali (hangus) atau menjadi milik pemilik kost.

Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak. Karena dalam penerapannya uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat

dikembalikan atau menjadi milik pemilik kost, apabila penyewa batal menyewa kamar kost. Dari sisi lain, pemilik kost juga merasa dirugikan apabila penyewa membatalkan sewa kamar setelah masa-masa pencarian sewa kamar kost. Pemilik kost tidak mendapatkan hasil dari sewa kamar kost selama sebulan bahkan bisa lebih karena kamarnya kosong.

Sehubungan dengan uang muka atas jual beli dengan sistem pesan dan penyewaan kamar kost yang telah peneliti uraikan di atas, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dan ketidakbolehan jual beli dan sewa menyewa menggunakan uang muka.

Dari beberapa permasalahan yang ada mengenai uang muka, maka peneliti tertarik untuk meneliti Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa Menyewa dalam Perspektif Hukum Islam.

## **B. Fokus dan Pertanyaan Penelitian**

Setelah mencermati fokus penelitian di atas yaitu mengenai Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa Menyewa dalam Perspektif Hukum Islam, maka peneliti perlu memaparkan rumusan masalah dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah yang dapat digunakan sebagai acuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi jual beli roti dan donat Af' dzol Bakery di kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung?

2. Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi jual beli roti dan donat Af' dzol Bakery di kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung dalam perspektif Hukum Islam?
3. Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi sewa menyewa kamar kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung?
4. Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi sewa menyewa kamar kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung dalam perspektif Hukum Islam?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berangkat dari fokus penelitian di atas, maka ditetapkan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik Uang Muka pada transaksi jual beli roti dan donat Af' dzol Bakery di kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung.
2. Untuk mengetahui praktik Uang Muka pada transaksi jual beli roti dan donat Af' dzol Bakery di kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung dalam perspektif Hukum Islam.
3. Untuk mengetahui praktik Uang Muka pada transaksi sewa menyewa kamar kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung.

4. Untuk mengetahui praktik Uang Muka pada transaksi sewa menyewa kamar kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung dalam perspektif Hukum Islam.

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

Sedangkan kegunaan dari penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk meningkatkan pengetahuan di bidang akad jual beli dan sewa menyewa serta diharapkan mampu menggugah hati umat manusia khususnya orang muslim untuk melakukan akad jual beli dan sewa menyewa secara syariah serta dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penjual dan pemberi sewa

Sebagai masukan yang dapat dijadikan untuk bahan informasi supaya lebih meningkatkan kinerja khususnya dalam transaksi jual beli dan sewa menyewa.

- b. Pembeli dan penyewa

Sebagai informasi atau pengetahuan dalam proses kegiatan transaksi jual beli dan sewa menyewa.

- c. Peneliti yang akan datang

Dari penelitian ini bisa dijadikan referensi bagi peneliti yang akan datang dan diharapkan dapat meningkatkan kemampuan dalam

melakukan sebuah penelitian ilmiah dan dapat menambah pengetahuan tentang perekonomian syariah khususnya praktik tentang transaksi jual beli dan sewa menyewa.

## E. Penegasan Istilah

Penelitian ini membahas tentang Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa menyewa dalam Perspektif Hukum Islam maka dalam pembahasan ini peneliti memberi penegasan judul untuk menguraikan kata-kata sebagai berikut:

### 1. Penegasan Konseptual

#### a. Uang Muka

Uang Muka atau uang muka dalam baha arab adalah *al-‘urbun* (     ). Kata ini mempunyai padanan kata *al-‘urbaan* (     ). *Al-‘urbun* (     ) dan *al-‘urbaan* (     ) secara bahasa adalah kata jadi dalam jual beli.<sup>9</sup> Uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian; panjar; persekot.<sup>10</sup> Pada pengertian lain jual beli ‘*Urbun* yaitu jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian. Apabila barang yang sudah dibeli dikembalikan kepada penjual, maka uang muka (*panjar*) yang diberikan kepada penjual menjadi milik penjual. Di dalam masyarakat

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, al-Zuhaili, Fiqih, Juz 4, 219.

<sup>10</sup> Dagum Save, M., *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, edisi kedua, cet. ke V, (Jakarta: LPKN, 1997), 1161.

kita dikenal dengan “*uang hangus*” atau “*uang hilang*” tidak boleh ditagih lagi oleh pembeli.<sup>11</sup>

b. Transaksi

Secara umum transaksi dapat diartikan sebagai kejadian ekonomi atau keuangan yang melibatkan paling tidak dua pihak (seseorang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya) yang saling melakukan pertukaran, melibatkan diri dalam perserikatan usaha, pinjam meminjam atas dasar suka sama suka ataupun atas dasar suatu ketetapan hukum atau syariah yang berlaku. Dalam sistem ekonomi yang berparadigma Islami, transaksi harus dilandasi oleh aturan hukum-hukum Islam (syariah) karena transaksi adalah manifestasi amal manusia yang bernilai ibadah dihadapan Allah swt, yang dapat dikategoriakn menjadi dua yaitu transaksi halal dan haram.<sup>12</sup>

c. Jual beli

Jual beli di sini yang dimaksud adalah jual beli dengan sistem pesan atau *istiṣnā'*. *Istiṣnā'* merupakan salah satu bentuk akad *ghairu musamma* yang mirip dengan salam. Hal ini dikarenakan keduanya sama-sama jual beli pesanan dimana penyerahan barangnya ditangguhkan dan diserahkan kemudian.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> M. Ali Hasan, *Loc. Cit*, hlm. 118.

<sup>12</sup> Sunarto Zulkifli, *Dasar-dasar Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPKN, 2003), 10.

<sup>13</sup> Wahbah al-Zuhaily, *Fiqih al-Islamiyyu wa Adillatuhu*, Juz 5, (Damaskus: Daru al-Fikr, 2008), 3642.

Dalam wacana *fuqaha* (Hanafiyah), transaksi demikian memiliki kemiripan dengan transaksi salam dari segi barang yang menjadi tanggungan kontraktor, dan berbeda dengan salam dari segi keharusan penyerahan pembayaran modal/uang di majlis, batas waktu dan kriteria barang. Dan juga mirip dengan transaksi ijarah dari jasa penggarapan atau pengerjaan yang dilakukan kontraktor, dan berbeda dengan transaksi ijarah dari segi keharusan pengadaan barang dari pihak *al-şani*.<sup>14</sup>

d. Sewa menyewa

Sewa atau ijarah adalah “suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas.<sup>15</sup> Ijarah (sewa) adalah mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan ijarah (sewa) dengan *leasing*. *Leasing* berasal dari bahasa Inggris yaitu *lease* yang dalam pengertian umum mengandung arti menyewakan dan diakhiri dengan kepemilikan barang. Namun, pengertian tersebut sering membawa penafsiran yang kurang tepat dan dapat mengakibatkan kekeliruan dengan istilah lainnya yang mengandung pengertian yang sama.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Tim laskar pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), h. 19-20.

<sup>15</sup> Muhammad Nawawi bin Umar al Jawi, *Tausiyah ‘Ala Ibni Qasim*, (Bairut: Daru al-Fikr, 1996), 167.

<sup>16</sup> Adiwarman Azwar Karim, *BANK ISLAM: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Ed. Pertama, Cet. Pertama (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), 108.

## 2. Penegasan Operasional

Yang dimaksud dengan penegasan operasional adalah praktik transaksi jual beli yang dilakukan oleh toko roti dan donat af`dzol bakery yang berlokasi di jl. raya Karangrejo no. 38 kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung dan sewa menyewa pada ibu Siti Maisaroh sebagai pemilik rumah kost di dusun Srigading desa Plosokandang RT: 1 RW: 3 kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung. Yaitu bentuk praktik dari transaksi jual beli dan sewa menyewa tersebut adalah dengan memberikan Uang Muka atau uang muka di awal terlebih dahulu antara penjual dan pembeli dan pemberi sewa dan penyewa. Namun ketika proses jual beli dan sewa menyewa itu tidak dilanjutkan maka uang muka tersebut hangus atau tidak kembali.